

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU ALCALÁ DE HENARES
EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE VIVIENDAS MILITARES,
DENTRO DEL POLÍGONO 22-A “ACUARTELAMIENTO PRIMO
DE RIVERA”**



DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

OCTUBRE DE 2022

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE VIVIENDAS MILITARES, DENTRO DEL POLÍGONO 22-A “ACUARTELAMIENTO PRIMO DE RIVERA”

NOTA INTRODUCTORIA

Con fecha 15 de septiembre de 2020 fue sometido al Pleno del Ayuntamiento el documento para la Modificación puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito de la colonia de viviendas militares, dentro del sector 22-A de suelo urbano: Acuartelamiento “Primo de Rivera” en orden a cumplimentar la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 18 de febrero de 2019, habiéndose adoptado acuerdo sobre conformidad con el mismo y apertura de nuevo trámite de Información Pública por plazo de un mes.

Transcurrido el nuevo plazo de información pública y recibidos los correspondientes informes sectoriales se procede a la redacción del presente documento para aprobación definitiva.

Durante el procedimiento de información pública se recibieron un total de cinco alegaciones. Una de ellas del INVIED en relación con cuestiones meramente formales de la colección de planos modificados del PGOU. Se estima dicha alegación y se modifican los aspectos requeridos. Las otras cuatro alegaciones se desestiman motivadamente. Están relacionadas fundamentalmente con las condiciones para el realojo de los vecinos afectados que deberán ser resueltas por el INVIED como propietario de los terrenos en su correspondiente expediente, y con determinados aspectos de la ordenación urbanística.

Se reciben los siguientes informes sectoriales:

- Informe de la D. G. de medio ambiente de la Comunidad de Madrid
- Informe del Ministerio Defensa
- Informe D. G. de emergencias de la Comunidad de Madrid
- Informe área de planificación y gestión de residuos de la Comunidad de Madrid
- Informe Confederación hidrográfica del Tajo
- Informe Canal Isabel II
- Informe mancomunidad aguas del Sorbe

En relación con el contenido de dichos informes se realizan las siguientes modificaciones en el documento:

- Se incorpora como parte de la normativa urbanística, como epígrafe 4.4, las medidas de protección ambiental que se desprenden de las condiciones establecidas en los informes sectoriales, y en las recomendaciones establecidas en el Documento Ambiental Estratégico del presente documento.

- Se incorpora como epígrafe 4.5 las condiciones relativas a los realojos previstos, según se indica en los informes desestimatorios de las alegaciones presentadas por los vecinos.
- Se incorporan como anexos el contenido íntegro de los informes sectoriales referidos.
- Se incorpora informe de impacto por orientación sexual y justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.
- Se reestructura parte de la documentación, sin alterar su contenido, para ajustarlo al documento “Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid”. Para ello los informes de impacto normativo y los de sostenibilidad técnica y económica, se incorporan a las Normas urbanísticas, en lugar de figurar como anexos.
- Se modifican, de acuerdo con la alegación presentada por el INVIED, los aspectos puramente formales (leyendas, tipología de líneas, tramas, etc...) de los siguientes planos:
 - 1.- Planos de Sectorización; escala 1/1000
 - nº orden 2; hoja 535 (3-4) MODIFICADO
 - nº orden 6; hoja 560 (2-1) MODIFICADO
 - nº orden 4; hoja 560 (3-1) MODIFICADO
 - 2.- Planos de Clasificación; escala 1/1000
 - nº orden 10; hoja 535 (5-8) MODIFICADO
 - nº orden 12; hoja 560 (4-1) MODIFICADO
 - nº orden 13; hoja 560 (5-1) MODIFICADO
 - 3.- Planos de Calificación; escala 1/1000
 - nº orden 45; hoja 535 (5-8)7 MODIFICADO
 - nº orden 52; hoja 560 (4-1)3 MODIFICADO
 - nº orden 53; hoja 560 (5-1)1 MODIFICADO
 - 4.- Planos de Códigos; escala 1/2000
 - nº orden 113; hoja 535(5-8)7 MODIFICADO
 - nº orden 120; hoja 560(4-1)3 MODIFICADO
 - nº orden 121; hoja 560(5-1)1 MODIFICADO
- Se modifican los siguientes planos, de acuerdo con el Informe D. G. de emergencias de la Comunidad de Madrid (20-11-20):
 - Plano nº O-1.- Viario, alineaciones, rasantes y parcelación. Escala 1/1000.
 - Plano nº O-2.- Alineaciones existentes y propuestas. Escala 1/1000

- Plano nº O-6.- Red de abastecimiento e hidrantes. Escala 1/1000

Con fecha 21 de enero de 2022 se recibe notificación de la Dirección General de Urbanismo donde se requiere completar y subsanar el expediente en los términos expuestos en el citado informe.

De acuerdo a los requerimientos realizado en el citado informe se completa el documento con la siguiente documentación:

- Se incorpora un capítulo en la Normativa Urbanística relativa a las condiciones de urbanización
- Se remiten las condiciones generales de la edificación a lo establecido en el PGOU
- Se incorpora un capítulo relativo a la gestión de la actuación de dotación
- Se completa la ficha del área homogénea
- Se incorporan capítulos específicos justificativos de las cesiones de redes públicas y del 10% del aprovechamiento
- Se completa la descripción de las cargas urbanísticas de la actuación
- Se subsanan una serie de errores materiales
- Se incorporan medidas para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
- Se completa la memoria de viabilidad económica.
- Se completa la justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad
- Se incorporan planos de esquema de las respectivas redes de infraestructuras urbanas
- Se incorpora un resumen ejecutivo

Se incorporan los siguientes informes sectoriales:

- Informe de la D.G. de Patrimonio cultural (19-04-22)
- Informe de la D.G. de Telecomunicaciones (13-05-22)

Jaime Alonso Cerrato
Arquitecto del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

ÍNDICE

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1	MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	6
1.1	Situación y delimitación.....	6
1.2	Evolución y relación del ámbito con la estructura urbana	7
1.3	Estructura y morfología urbana actual.....	10
1.4	Estructura parcelaria	11
1.5	Ocupación del suelo	12
1.6	Infraestructuras y servicios.....	13
1.7	Caracterización de la edificación	14
1.8	Análisis del planeamiento vigente.....	16
2	PLANOS DE INFORMACIÓN	16

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

3	MEMORIA DE ORDENACIÓN	17
3.1	Objeto y Justificación de la modificación puntual.....	17
3.2	Marco Normativo	18
3.3	La Modificación en el ámbito de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.....	21
3.4	Descripción y Justificación de la ordenación propuesta.....	24
3.4.1	Carácter de la actuación y deberes vinculados	24
3.4.2	Criterios de Ordenación.	25
3.4.3	Descripción de las actuaciones propuestas.....	27
3.4.4	Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados.....	28
4	NORMATIVA URBANÍSTICA DEL AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”	31
4.1	Determinaciones de la ordenación pormenorizada	31
4.1.1	Normas generales de urbanización	31
4.1.2	Normas generales de edificación	39
4.1.3	Condiciones particulares de las zonas de ordenanza	39
4.2	Medidas de protección ambiental.....	54
4.2.1	Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.....	54
4.2.2	Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan	54
4.2.3	Caracterización del Suelo.	55
4.2.4	Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo.....	55
4.2.5	Condiciones de la Dirección General de Emergencias.....	56
4.2.6	Condiciones de la Dirección General de Patrimonio Cultural	56

4.2.7	Condiciones establecidas en el Documento Ambiental Estratégico	57
4.3	Condiciones relativas a los realojos previstos	66
4.4	Gestión y Ejecución de la Actuación de Dotación	67
4.5	Sostenibilidad del modelo de desarrollo propuesto	69
4.5.1	Memoria de Viabilidad Económica y financiera	69
4.5.2	Informe de Sostenibilidad Económica.....	81
4.6	Memoria de impacto normativo	82
4.6.1	Informe de Igualdad.....	82
4.6.2	Informe de Impacto sobre los Derechos de la Infancia.....	84
4.6.3	Memoria de impacto por razón de orientación sexual	87
5	FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH-1 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”	89
6	PLANOS DE ORDENACION	98
7	ANEXOS.....	100
	ANEXO 1 Orden Ministerial Comunicada nº 185 de 6 de septiembre de 2001.....	100
	ANEXO 2 Informes Sectoriales.....	101
	INFORME DE LA D.G. DE MEDIO AMBIENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID (09-06-21).....	102
	INFORME DEL MINISTERIO DEFENSA (10-02-2021).....	103
	INFORME D.G. EMERGENCIAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID (20-11-20).....	104
	INFORME ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID (08-02-21)	105
	INFORME CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO (01-02-21)	106
	INFORME CANAL ISABEL II (01-02-21).....	107
	INFORME MANCOMUNIDAD AGUAS DEL SORBE (15-04-21)	108
	INFORME DE LA D.G. DE PATRIMONIO CULTURAL (19-04-22)	109
	INFORME DE LA D.G. DE TELECOMUNICACIONES (13-05-22)	110
BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL		
8	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	111
9	ANEXOS AL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	111
BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO		
10	RESUMEN EJECUTIVO.....	112
10.1	OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	112
10.2	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	112
10.3	PLANOS.....	113

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE VIVIENDAS MILITARES, DENTRO DEL POLÍGONO 22-A “ACUARTELAMIENTO PRIMO DE RIVERA”

BLOQUE I. DOCUMENTACION INFORMATIVA

1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

El ámbito del acuartelamiento “Primo de Rivera”, se encuentra situado al noreste del término municipal, dentro del perímetro formado por la carretera A-2 al norte y la Avda. Meco, al sur.



Situación. Izda.: Acuartelamiento en el término municipal. Drcha.: Colonia de viviendas en Acuartelamiento

Queda delimitado al norte y este por una franja de sistema general de espacios libres y viarios que la separa de la A-2. Al oeste por la Avda. de los Jesuitas, y hasta la plaza José Cadalso, enfrente al parque Juan Pablo II que forma parte del ámbito S-36, ya desarrollado, de uso residencial unifamiliar de alta densidad en tipologías pareada o adosada; desde esta plaza hasta la glorieta conformada en el cruce de la Avda. Meco con la de Miguel de Unamuno y calle de Ávila, limita con una franja sin urbanizar destinada a viario y espacios libres que rodea a una zona de equipamiento privado (Recinto Universitario). Al sur, limita con la Avda. Meco que lo enfrenta con una zona de usos de equipamiento (residencia de ancianos y deportivo) y residencial unifamiliar de baja densidad, de tipología aislada.

Todo su perímetro está delimitado por un muro de fábrica de ladrillo, de altura variable, en torno a unos 2,50 metros de altura, suplementado en las zonas de las instalaciones militares con una valla metálica.

La colonia de viviendas, al sur del Acuartelamiento y dentro del perímetro descrito, queda separado del mismo por un muro de cierre y contención, de fábrica de ladrillo, al norte y este.

El ámbito de la colonia así definido, delimita una superficie de 63.070,20 m².

1.2 EVOLUCIÓN Y RELACIÓN DEL ÁMBITO CON LA ESTRUCTURA URBANA

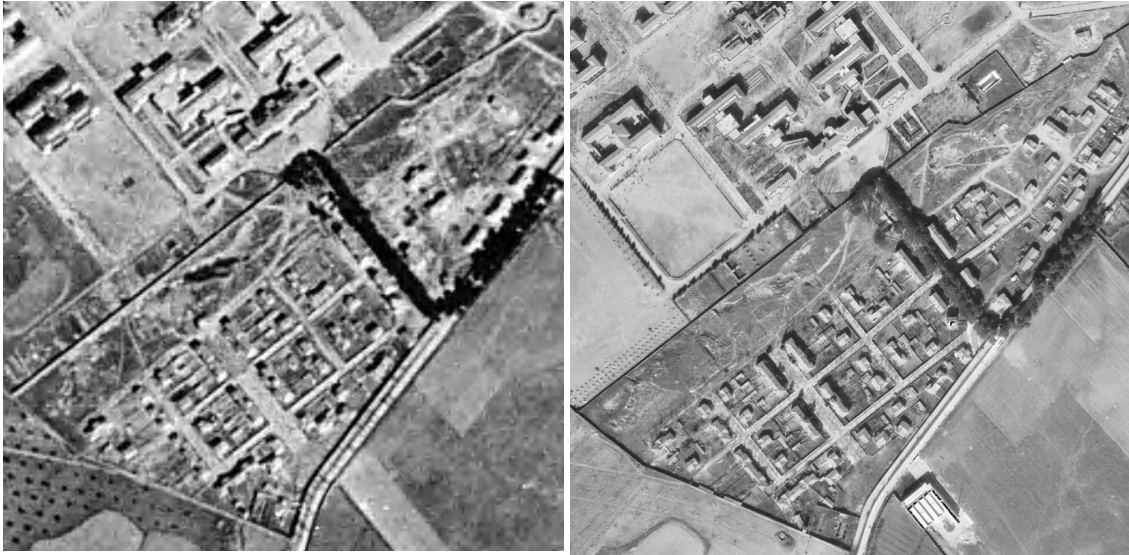
La finca en que se sitúa el Acuartelamiento Militar “Primo de Rivera” fue adquirida por el Estado Español a la Excelentísima Diputación Provincial de Madrid mediante escritura otorgada en Madrid el 28 de octubre de 1948, ante el Notario don Alejandro Santamaría, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares el 23 de noviembre siguiente, con destino al ministerio del Ejército. Figura con una superficie de 429.050,26 m². Dentro del área de la finca existían unas construcciones que integraban el Instituto Psiquiátrico Provincial, entre ellas un “Muro de cerramiento de todo el Establecimiento escalonado según la topografía del terreno...”.

A partir de este momento, las edificaciones de uso militar se instalan ocupando la zona norte y central de la finca configurando al sur, también dentro del perímetro delimitado por el muro de cerramiento y apoyado en la carretera de Alcalá a Meco, por donde se accede, un ámbito exclusivamente residencial, que se consolida durante la década de los años 50 y principios de los años 60. Se destinó a la construcción de viviendas para personal militar y sus familias separado de las instalaciones militares, en un primer momento por la propia configuración topográfica del terreno y más adelante con la construcción de sendos muros de contención y cierre, el primero más al norte construido en estos años, y el segundo a finales de los años 80, que terminan por independizar el conjunto de viviendas del resto del acuartelamiento pero manteniéndose dentro del perímetro cerrado de la finca original.



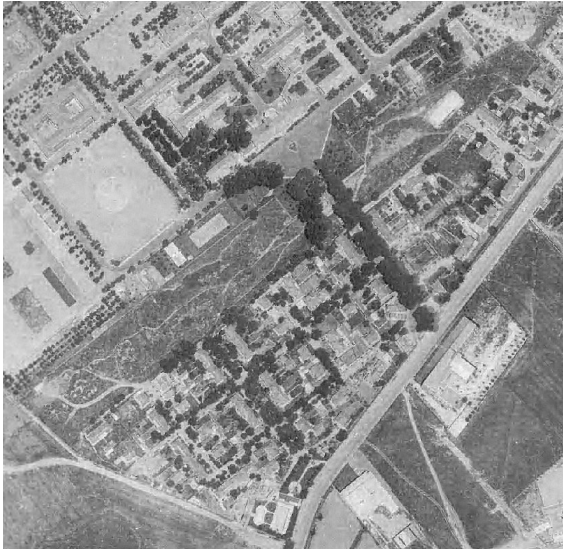
Vuelo fotográfico de la España peninsular por el *Army Map Service*, izquierda vuelo Americano Serie A 1945-1946; derecha Serie B, 1956-1957.

La colonia de viviendas se encuentra en un espacio singular en su génesis, dentro del conjunto del Acuartelamiento y también en el marco del desarrollo de la ciudad de la que nace alejada, pero a la que llega a pertenecer en función de su crecimiento por el este a lo largo del eje configurado por la actual Avda. Meco, consolidado a finales de los años 80, hasta la A-2; y hasta la infraestructura ferroviaria, al sur, con la Ciudad del Aire; crecimiento que acaba rodeando al sector completo con la urbanización y la edificación del citado Sector S-36, iniciado este desarrollo a finales de los años 90 y consolidado durante los primeros años del presente siglo. Estas partes, se construyen con tipologías edificatorias similares a la de la colonia que, una vez segregada del Acuartelamiento, se situaría en su centro.



Detalle ámbito residencial: izda. vuelo 1956-1957; dcha.: Mosaico ortofotomapas de 1961-67

El único acceso a la colonia se realiza desde la Avda. Meco, a la mitad de su recorrido, aunque cuenta con otros dos accesos exclusivamente peatonales, y habitualmente cerrados, a ambos extremos de aquélla.



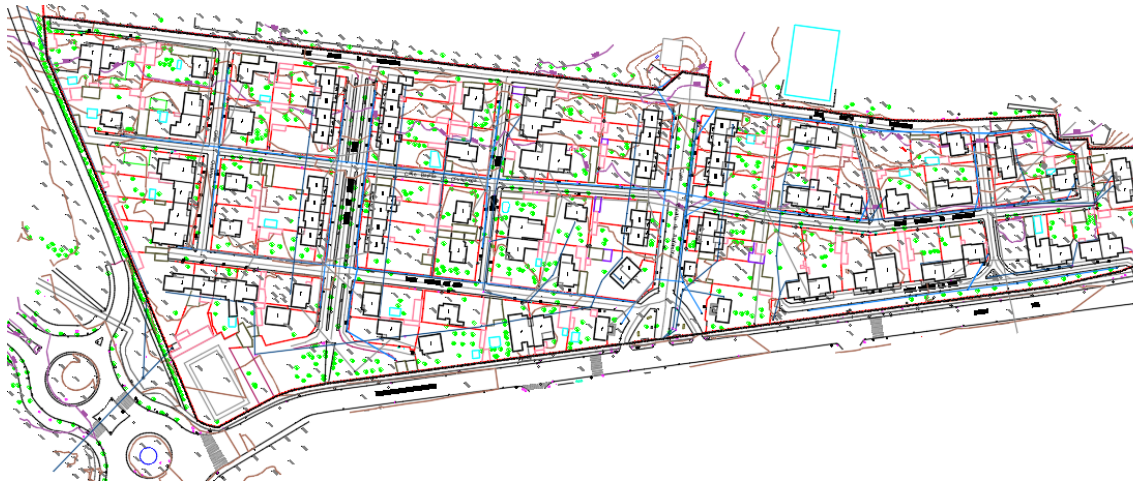
lзда, vuelo 1975; dcha., de 1980



lзда, vuelo de 1991; dcha., de 2017

1.3 ESTRUCTURA Y MORFOLOGÍA URBANA ACTUAL

La colonia de viviendas se ordena a través de una estructura viaria relativamente jerarquizada, caracterizada por su ortogonalidad prácticamente en todo su trazado. A la calle principal, Batalla de Alfambra, de trazado norte-sur, enfrentada al acceso y perpendicular al muro norte de separación con el Acuartelamiento, con una longitud de 117 m, y una sección de 14,00 m, la cruzan dos calles de este a oeste, recorriendo la colonia en toda su longitud, 490 m, con una sección entre 7,00 y 7,50 m: Batalla de Villaviciosa y Batalla de Covadonga. En el borde oeste, ambas calles terminan en fondo de saco, alcanzando, la primera una sección de 6,00 m en este extremo. Una tercera calle, más al sur, Batalla del Ebro, también acabada en fondo de saco por este lado, enlaza con la principal, en el acceso, en una longitud de 245 m y una sección entre 7,00 y 7,50 m. Su prolongación hacia el este, está interrumpida por una parcela que alcanza el muro perimetral, conformando por tanto un nuevo fondo de saco de este lado.



Plano topográfico del ámbito a escala 1/500

Transversalmente, al oeste de la calle principal y paralelas a la misma, discurren otras tres calles, dos de 102 m de longitud y de una sección de 7,70 y 8,00 m de longitud, Orduña y Talavera; y la tercera, entre una y otra, Batalla del Jarama, termina en un fondo de saco, de 32 m de longitud y tiene la mayor sección de 15,30 m. En este punto se configuran los espacios libres comunes de la colonia, consistentes en una zona pavimentada, donde se dibuja una pista deportiva, y una pequeña zona verde.

Al este de la calle principal, también transversalmente, se conforman otras tres calles, sin denominación expresa, una de ellas del doble de longitud que las otras dos, presentando la del extremo un trazado sinuoso, en curva y contra curva en vértice noreste.

Una singularidad en el viario es la existencia de unos pasos estrechos, de 1,20 m de ancho, que cruzan el interior de determinadas manzanas transversalmente por los testeros de las parcelas, cuyo fin era el dar un acceso auxiliar a la parcela para acarrear materiales de uso doméstico y

de corral, en su caso, sin pasar por el frente, o por la propia vivienda, en el caso de las centrales de un conjunto de adosadas. Estos pasos, en su mayor parte, actualmente están ocupados por parcelas con las que lindan, incluso con edificaciones auxiliares.

El tratamiento de los viales es muy variado, en cuanto a su estado actual: las calzadas están asfaltadas, y las aceras se conforman a base de pavimento hidráulico o continuo, de lajas de piedra o con canto rodado. Hay algún caso en que se traza el encintado, pero no se pavimenta. El arbolado que acompaña al viario, en donde predominan distintos ejemplares de pinos, se encuentra, asimismo, en diferentes estados de conservación.

El tejido urbano se completa con la configuración parcelaria, que se corresponde con una concreta disposición de las edificaciones y sus tipologías en cada una de las parcelas. Los cerramientos de los frentes de parcela sobre todo en las calles principales transversales, Batalla del Jarama y Batalla de Alfambra, más anchas, suelen ser más permeables –donde no están alterados-, aportando estos espacios a la escena urbana, que se completa con la disposición a ambos lados de estas mismas calles de forma simétrica, del conjunto edificatorio más largo: cuatro viviendas adosadas ocupando el lado más estrecho de la manzana correspondiente, y con las edificaciones más altas, de dos alturas. Solo hay otros dos frentes edificados de cuatro viviendas adosadas, pero de una altura, al dar frente a calles más estrechas, en el encuentro de Orduña y Batalla del Ebro. Existe, en cambio un amplio porcentaje, cercano al 50%, de parcelas en esquina de manzanas, en las que frente y fondo forman las alineaciones exteriores, y el cerramiento de este último, aunque muy variado, se suele formar con muro de fábrica, dando una mayor privacidad a la parcela respecto del viario en el que se apoya.

Existen contados casos en que la fachada de la edificación principal coincide con la alineación exterior: sucede en las 11 viviendas del tramo este de la calle Batalla del Ebro, y en una de las viviendas exentas que flanquea el acceso desde la Avda. Meco. El primer caso se trata de una excepcionalidad, ya que el ancho de calle, o el propio fondo de las parcelas, permitirían la existencia de espacios de retranqueo. Otra singularidad es la posición de dos viviendas pareadas, las del extremo noreste, dando el acceso principal de las viviendas por los testeros, situación derivada de la evolución de la colonia antes de la consolidación del conjunto militar.

1.4 ESTRUCTURA PARCELARIA

La tipología de parcela es la original, sin que haya habido agregaciones o segregaciones, excepto por alguna ocupación concreta como sucede, por ejemplo, en los pasos transversales de manzanas de acceso por los testeros de parcelas, ya citada.

Además del suelo destinado a espacios libres, la colonia se compone de un total de 96 parcelas de uso residencial, de las cuales tres están vacantes; y una de equipamiento comunitario, de 467,61 m², con una edificación de 41,94 m², para uso de los vecinos de la colonia; en total 97 parcelas.

Su tamaño es variado: el promedio está en 437,30 m², encontrándose el término medio en 423,46 m². Así, por encima de 600 m² hay diez parcelas, la mayor alcanza los 800 m², y por debajo de 300 m² otras diez, siendo la menor de 224,84 m², abundando los tamaños entre 400 y 500 m² (34 unidades).

Su geometría es regular, predominando la rectangular, excepto en las parcelas del borde suroeste, con acceso desde la calle Batalla del Ebro, que lindan con los espacios libres; y en general las que se apoyan en el muro de cerramiento, que son trapezoidales, donde se producen las parcelas más profundas. El frente de parcela, varía en función asimismo de la tipología edificatoria que contenga, siendo más corto para las viviendas adosadas de dos plantas: 8,00 m el menor coincidente con la longitud de la fachada; y un fondo entre 32,90 m y 37,79 m, según la manzana en que se encuentre y según haya ocupado el paso transversal o no. Si acogen viviendas pareadas, el frente de parcela puede variar desde 8,40 m coincidiendo también con la longitud de la edificación y si no ha ocupado un pequeño espacio común adyacente, con 38,25 m de fondo; hasta 23,60 m según sea su posición en la manzana, siendo en este caso el fondo menor: 17,40 m. En cuanto a las parcelas con tipología exenta o aislada, los frentes y fondos son generalmente más homogéneos, alcanzando una proporción relativamente cuadrada, entre 21,50 m de frente y 26,05 m de fondo.

1.5 OCUPACIÓN DEL SUELO

La ocupación de las parcelas es muy desigual, tanto en cuanto a la edificación principal se refiere como a las construcciones auxiliares: garajes, trasteros o porches, bien se ubiquen adosadas a la primera, bien en el espacio libre de la misma.

En cuanto a la primera, para las viviendas, el promedio de ocupación de la parcela es de un 23,73%, estando en su totalidad por debajo del 40%, excepto en un solo caso (49,83%), correspondiendo el mayor número, 40 unidades, a la horquilla entre el 20% y el 30%; y la menor es de un 11,89%.

En cuanto a las construcciones auxiliares, hay 5 unidades que superan una ocupación del 20%, estando la mayor parte, 31 unidades, entre el 10% y el 20%; en siete casos no existe este tipo de construcciones.

La suma de una más otra conforma la ocupación total de parcela, que solo en cuatro casos supera el 50%, aunque de forma poco significativa en tres de ellos (50,14%, 53,69% o 56,71%), alcanzando en el cuarto la máxima ocupación, del 65,01%. Las mayores repercusiones se encuentran entre el 20% y 30%, en 33 casos, y el 30% y 40%, en 22 casos. La menor es del 15%.

En cuando al tratamiento del espacio libre de parcela es muy variado, con zonas pavimentadas o ajardinadas, con piscina en ciertos casos, en 21, y huertos en algún otro. Las edificaciones auxiliares se sitúan apoyadas en los linderos, y habitualmente en los testeros y laterales, aunque hay algún caso que se ocupa el espacio de retranqueo respecto del frente de parcela. Estas circunstancias, originan la existencia de adosamientos de estas construcciones a determinadas

alineaciones exteriores cuando lindero lateral y alineación exterior coinciden, que, como se ha dicho más arriba, resulta relativamente frecuente.

1.6 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

1. El sistema de saneamiento es de tipo unitario comprendiendo la recogida de las aguas residuales y pluviales de todo el ámbito de forma conjunta a base de conducciones muy superficiales de 200 mm de diámetro. La red se estructura en dos semiespinas de pez que conducen las aguas hasta dos puntos de vertido del sistema de alcantarillado público existente que discurre por la avenida Meco, compuesto por dos colectores, ambos de recogida de aguas pluviales y residuales.

El colector principal discurre por la calzada, con un diámetro variable, aumentando en dirección al centro de Alcalá de Henares, de 500 mm, 600 mm y 1000 mm. Así mismo, a la altura de la calle Batalla de Alfambra, que cruza transversalmente la colonia cerca de su centro, nace un colector de 400 mm de diámetro que se traza por la acera oeste de la citada avenida.

La red de saneamiento de la Colonia vierte al alcantarillado municipal existente en dos puntos:

- El primero está situado en el punto citado de intersección de la Avda. Meco y la calle Batalla de Alfambra. En este se vierten al colector existente las aguas residuales y pluviales procedentes de la parte noreste de la colonia (calle Batalla de Alfambra, calle Batalla de Covadonga, calle Batalla del Ebro y calle Batalla de Villaviciosa).
 - El segundo está situado en la glorieta que configura el cruce de la avenida Meco con la calle Ávila. Aquí se vierten al colector existente de 1000 mm de diámetro las aguas residuales y pluviales procedentes del área suroeste de la Colonia comprendida entre la calle Batalla de Alfambra y la calle Orduña
2. El abastecimiento de agua se produce desde un punto situado en el acceso principal a la colonia a través de una conducción de 125 mm, procedente de la conducción de fundición de 800 mm de diámetro que discurre por la acera este de la Avda. Meco. La primera se desdobra a este y oeste por la calle Covadonga, en una sección de 75 mm y 63 mm de diámetro, de polietileno de alta densidad, del que arrancan ramales perpendiculares que alcanzan a las parcelas.
 3. La energía eléctrica se abastece a través de la compañía Iberdrola mediante una línea aérea de media tensión de 20kV que transcurre por el suroeste del ámbito y que conecta con el centro de transformación situado dentro del ámbito de la colonia. A partir del centro de transformación, se distribuye mediante una red de baja tensión soterrada. En

cuanto al alumbrado público, su trazado discurre aéreo por los viales interiores de la colonia

4. Existe una canalización de telefonía fija que transcurre por la acera de la Avenida Meco, que pertenece a la Compañía Telefónica de España, S.A. La distribución interior de la colonia actualmente se realiza mediante red aérea.
5. Se dispone de una red de distribución de gas natural perteneciente a la compañía Madrileña de Gas, S.A. La red interior de la Colonia está formada por conducciones de gas de polietileno de 63 mm de diámetro, ubicada bajo los viales interiores del ámbito.

En cuanto al estado de conservación y mantenimiento, el INVIED ha realizado actuaciones con mayor o menor alcance, de mejora y adecuación en determinadas redes, como en el abastecimiento de agua o de energía eléctrica, aunque otras acusan su antigüedad como en el caso de la red de saneamiento, y no en todos los casos su recorrido es por los viales o por espacios comunes de la colonia.

1.7 CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Dispone la colonia de 93 viviendas construidas, de un total de 96 parcelas, tres vacantes, según se ha explicitado más arriba. Actualmente hay 16 viviendas vacías.

En general las viviendas originales, si bien su construcción inicial hubiera respondido a la aplicación de determinados tipos de edificación, actualmente, salvo en contados casos, están muy alteradas y de forma muy heterogénea, básicamente por ampliaciones realizadas por los propios usuarios a lo largo de todos estos años. La edificación actual, por tanto, se concreta en las siguientes tipologías:

- a) Adosada, de dos plantas: 24 unidades, en 6 grupos de cuatro viviendas.
- b) Adosada, de una planta: 13 unidades, en dos grupos de cuatro viviendas y otros dos de tres (en uno de estos últimos se localiza una de las parcelas vacantes).
- c) Pareada, de dos plantas: 4 unidades.
- d) Pareada, de una planta: 26 unidades.
- e) Exenta, de dos plantas: 1 unidad.
- f) Exenta, de una planta: 25 unidades.

Las parcelas vacantes, en dos de ellas, por su situación en la manzana correspondiente, se tratará de viviendas exentas de una planta; y en el tercero, aludido en la descripción de las tipologías, se corresponde con un conjunto simétrico adosado de tres unidades al otro lado de la calle, sin denominación, lo que se confirma en las fotos aéreas, al demolerse la correspondiente vivienda en los primeros años de la década de los años 90.

Las edificabilidades medidas sobre la planimetría levantada, al efecto, de las viviendas, presentan gran variedad debido a estas actuaciones de ampliación, tanto en los valores netos como en coeficientes debido también a la variedad de tamaño de las parcelas.

Así, para viviendas en dos plantas el promedio es de 124,08 m² y de 0,3410 m²/m² como coeficiente; con un máximo de 166,70 m² para un coeficiente de 0,4588 m²/m², y un mínimo de 121,44 m² para un coeficiente de 0,3297 m²/m². O un máximo de 0,5169 m²/m² para 152,83 m² y un mínimo de 0,2184 m²/m² para 161,05 m².

Y para el caso de las viviendas de una planta, el promedio es de 100,52 m² y de 0,2334 m²/m² en forma de coeficiente: con un máximo de 161,00 m² para un coeficiente de 0,2487 m²/m², y un mínimo de 70,20 m² para un coeficiente de 0,1140 m²/m². O un máximo de 0,4846 m²/m² para 138,33 m² y el mínimo aquí coincidente con el anterior.

La edificabilidad total residencial existente en la colonia, considerando por tanto exclusivamente la edificación principal, estimando para dos de las parcelas vacantes el promedio de la tipología de edificación exenta de una planta (93,11 m²); y para la tercera, la de su simétrica adosada en el grupo de tres (85,87 m²), resulta de 10.653,18 m².

La calidad de la edificación es relativamente baja en relación a los materiales empleados en su construcción, a base de muros de carga de fábrica de ladrillo, y cubierta de cerchas de madera, terminada con teja árabe, de fachadas enfoscadas y pintadas y de carpintería original de madera, sobre la que, si no ha sido sustituida, se coloca habitualmente una segunda ventana de carpintería de aluminio. En determinadas viviendas, el INVIED, como propietario del conjunto, ha realizado actuaciones de sustitución de la cubierta, cambiando la estructura de madera por estructura metálica y nueva cubrición también de teja, y, en otros casos, ha acondicionado cerramientos de parcela. Por ello, en cuanto al aspecto exterior, su estado de conservación es medio, excepto por estas actuaciones citadas del INVIED. Asimismo, la situación de los espacios libres de parcela y su tratamiento, como en general la de los cerramientos de parcela, denotan, cierta falta de mantenimiento en su conservación, sobre todo en los espacios interiores de aquellas, lo que se acentúa por el estado de las construcciones auxiliares, de materiales más precarios y de formas irregulares.

Con fecha de 11 de marzo de 2011 se suscribió el *Protocolo de Intenciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares y el instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), relativo a la Colonia Militar Primo de Rivera de la localidad de Alcalá de Henares*, en el que se exponía por un lado, la disposición de dicho organismo de llevar a cabo las actuaciones necesarias con el fin de proceder a la enajenación de las viviendas ubicadas en la citada Colonia, y por otro el mantenimiento de reuniones y conversaciones entre ambos con el fin del análisis del conjunto de necesidades y procedimientos que lo hicieran posible. En la metodología para el desarrollo de dicha colaboración, el INVIED se comprometía a la elaboración de los documentos urbanísticos necesarios que posibilitaran la actuación independiente en esta zona, donde se encuentran las viviendas, del resto del Acuartelamiento del mismo nombre. La presente Modificación Puntual es el paso previo para alcanzar el objetivo fijado.

1.8 ANALISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación urbana de 1991 incluyó todas las instalaciones descritas, incluidas la Colonia de Viviendas Unifamiliares, en el ámbito del Sector 22-A, afectado por las siguientes determinaciones Urbanísticas:

- V.- Suelo Urbano de Dominio Público.
- U.- Suelo Urbano de Dominio Privado.
- ESP.- Uso Global: Especial.
- 40.- Clave de Aplicación: 40 Equipamientos.
- V.- Ámbitos de Suelo Urbano remitidos a Planeamiento a desarrollar.

Estas condiciones que caracterizan al Sector 22-A se indican en la documentación gráfica del PGOU mediante el código citado *V.ESP.40.V* (planos nº 4-112 y 4-113) pero también con el código *U.ESP.40.V* (planos nº 4-120 y 4-121). El uso global (ESP) es el *Especial* (art. 5.2.2. de las Normas Urbanísticas) que incluye las instituciones y el equipamiento público, así como las instalaciones militares de dimensión estructurante.

El uso característico del sector es el de "*Equipamientos Institucionales. Defensa y orden público*" (art. 6.19.9), identificado con la letra *M* en el *Plano de Calificación*, con una edificabilidad de 1 m²/m², siendo el uso residencial compatible en sus tres *grupos* (vivienda multifamiliar, unifamiliar y comunidad) y en cuatro *situaciones* según su localización en las edificaciones (A, E, F y G), que cubren los casos existentes en la colonia. La suma de todos los usos compatibles puede alcanzar hasta el 25% de la edificabilidad. El uso característico corresponde a servicios vinculados a la defensa nacional (art. 5.15.2.). Su regulación la remite el Plan a su normativa específica, de ámbito supramunicipal, y a las necesidades propias del uso.

Las condiciones que caracterizan al Sector 22-A señaladas con antelación incluyen las instituciones y el equipamiento público, así como las instalaciones militares de dimensión estructurante, en el uso global especial. Se trata de un sector calificado como dotacional público y carente de aprovechamiento lucrativo.

2 PLANOS DE INFORMACIÓN

Plano nº I-1. Situación y emplazamiento: escalas varias

Plano nº I-2. Estado actual. Topografía: escala 1/1000

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la presente modificación puntual del Plan General es la Colonia de viviendas militares, cuyo fin es adaptar las determinaciones urbanísticas que afectan al ámbito de esta Colonia de viviendas militares, que el Plan incluye en el interior de los terrenos del Acuartelamiento “Primo de Rivera” –sector 22A- de suelo urbano en el PGOU-, a su situación física y jurídica presente, consolidada por su propia situación con relación al resto del Acuartelamiento, haciendo concurrir el planeamiento general con su régimen jurídico establecido para las viviendas militares en la *Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas*.

De acuerdo a ello, las viviendas fueron incorporadas al patrimonio del antiguo INVIFAS (hoy INVIED) mediante Instrucción comunicada nº 31/2000, de 17 de febrero, del Subsecretario de Defensa, finalizando el proceso de incorporación en febrero de 2001. Posteriormente la *Orden Ministerial Comunicada nº 185 de 6 de Septiembre de 2001, por la que determinadas viviendas militares se declaran no enajenables*, establece en su artículo único apartado 2), que el resto de las viviendas militares relacionadas en los Anexos I, II y III de dicha Orden Ministerial podrán ser objeto de enajenación de acuerdo con las normas establecidas en la referida ley 26/1999 (las viviendas de esta Colonia se encuentran relacionadas en la página 5 del Anexo I como viviendas enajenables, adjuntándose dicha orden y sus anexos).

Para proceder por tanto a esta enajenación es imprescindible tramitar esta modificación puntual, en los términos en que más adelante se explicitan, con el objetivo de reconvertir el uso actual del ámbito de la Colonia, “*Equipamientos Institucionales. Defensa y orden público*” -el característico del ámbito al que pertenece-, al uso residencial, admitido aquí al considerarlo compatible por el Plan, segregándolo de aquel e integrarlo en la trama urbana a la que, en definitiva, pertenece.

Por consiguiente, la presente Modificación Puntual se sustancia en **suelo urbanizado**, en los términos del art. 21.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR2015), con la delimitación de un área homogénea coincidente con el ámbito de la Colonia de viviendas militares, de **suelo urbano consolidado de ordenación directa**, incorporando por tanto su ordenación detallada, separada del actual sector 22 A, en el que se mantiene su régimen actual.

Esta actuación, como una de las determinaciones estructurantes que debe contener el planeamiento general, asigna al ámbito de la Colonia el uso residencial, ya consolidado, como uso global, lo que origina la oportunidad de proponer una necesaria reordenación de los usos de esta zona noreste de la ciudad, al sur de la A2, en un entorno acorde, con el mismo uso y

características, separando y distinguiendo claramente lo que debe mantenerse con la calificación de *Equipamiento Institucional*, por seguir siendo terrenos e instalaciones afectados al uso militar. La consecuencia, asimismo, es un reajuste en las dotaciones, cualificando el nuevo espacio urbano resultante tanto en el interior de la Colonia como en sus bordes, actuando en estas fachadas de la ciudad, de forma que resulte integrada definitivamente.

Esta actuación de transformación urbanística, generada como **actuación de dotación** en los términos del art. 7 del TRLS2015, mantiene las condiciones urbanísticas de la Colonia en cuanto a su estructura parcelaria, ordenación pormenorizada, edificabilidad residencial, ocupación, tipología edificatoria o número de viviendas, sin modificación de lo ya existente, salvo alguna actuación de alcance muy limitado, primeramente para dar cumplimiento a las cesiones que en este tipo de actuación son preceptivas en cuanto a los reajustes de las dotaciones citadas, y como consecuencia de un requerimiento municipal en cuanto a un nuevo acceso a la Colonia; asimismo, se regularizan y adaptan a la normativa del PGOU los fondos de saco, pero, en cualquier caso, manteniendo los parámetros urbanísticos originales y, por supuesto, el paisaje urbano donde la actuación prevista coadyuvará a mejorar la calidad de su percepción espacial.

Esta actuación posibilitará la subsiguiente parcelación del ámbito, regularizando la situación parcelaria existente, así como las obras de mejora precisas para la adecuación a la normativa vigente de la urbanización (en la medida que la realidad física permite), así como de los servicios urbanos e infraestructuras también presentes en el ámbito, favoreciendo la movilidad en general en el mismo.

3.2 MARCO NORMATIVO

El planeamiento flexible de la Exposición de Motivos de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, manifiesta en su preámbulo que era intención de la Comunidad de Madrid, ya anunciada en la Ley 20/1997 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo “..establecer un marco normativo completo en materia urbanística, en el ejercicio de las competencias exclusivas que al efecto le atribuye el Estatuto de Autonomía. Dos eran las condiciones que el legislador consideró necesarias para poder acometer esta tarea: la primera, que se despejase definitivamente el marco legal estatal con influencia en la legislación urbanística autonómica. Esta circunstancia se produjo con la aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. La segunda condición era disponer, desde ese momento, de un periodo suficiente de reflexión –con el que la Ley de Medidas Urgentes, por las especiales circunstancias en que se produjo su elaboración y promulgación, no pudo obviamente contar- para poder definir con la necesaria precisión el amplio marco normativo que ahora se aborda.

Es pretensión de la presente Ley que el marco jurídico que se establece, una a su carácter omnicompreensivo de la materia, la estabilidad que la misma demanda, ya que los procesos urbanísticos de ordenación y transformación del suelo en nuestra Región requieren un amplio

consenso político y social. En efecto, los procesos urbanísticos de ordenación y transformación del suelo para dar soporte a los usos que el desarrollo de nuestra Región y de sus habitantes requiere, tienen una duración dilatada, que precisa de la necesaria estabilidad normativa y seguridad jurídica, en los últimos años ciertamente alterada. A este fin se encamina la Ley, no sólo creando los mecanismos que se entienden más adecuados para el desarrollo urbano en un territorio como el madrileño, sino buscando que tales mecanismos perduren en el tiempo, como elemento de seguridad que incentive la actividad de los agentes implicados en tan importantes procesos”.

La flexibilización a través de la Modificación del Planeamiento

En los Reglamentos

Los Reglamentos de la Ley del Suelo, señalan también la posibilidad de modificar el Planeamiento. Así, el Reglamento de Gestión, en preceptos como el artículo 47.2 habla de que los terrenos no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones de los Planes.

El Título V del Reglamento de Planeamiento lleva ya el epígrafe: “De la vigencia, revisión y modificación de los Planes”, y el artículo 154, advierte, en su número 2, que la alteración del contenido de los Planes podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan, añadiendo, en el número 4, que la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación, aun cuando, dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o imponga la procedencia de revisar la programación del Plan General.

Por su parte, el artículo 159, se refiere al supuesto de que la modificación del Plan General lleve consigo una alteración del aprovechamiento medio de uno o varios sectores y, también, hablan de la modificación puntual, los artículos 161 y 162.

Finalmente ha de hacerse mención del artículo 166 que, al ocuparse de la publicidad de los Planes, dice que: “En los Ayuntamiento todos los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Generales, así como los acuerdos de revisión o modificación de los mismos”.

En la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid dedica la Sección 4ª “Modificación y revisión de los Planes” a la regulación y normalización de las posibles modificaciones o revisiones de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En el Plan General de Alcalá de Henares

Establece el apartado 1.5.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.:

“Se considerarán modificaciones puntuales del Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de supuestos descritos en la norma 1.5.3 procederá a la revisión anticipada. La procedencia y los límites de las modificaciones se atenderán, también a lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid y en el Art. 128 y 129 de la Ley del Suelo”.

En la Doctrina de Autores

Sin ánimo de exhaustividad, se hace referencia a continuación a la opinión de algunos autores representativos.

Señala González Pérez, en sus “Comentarios de la Ley del Suelo” (Ed. Cívitas. Madrid 1988):

“El Planeamiento necesita cierta perdurabilidad, pero sin excluir del todo las contingencias de circunstancias sobrevenidas que hagan necesaria o aconsejen la revisión o modificación de los Planes en vigor”.

“La modificación tiene que afrontar la carga de demostrar que la solución que propone es mejor que la prevista por el Plan.

El fundamento de las modificaciones no es otro que la necesidad de adecuar la ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones”.

Por su parte, Laso Martínez, en su libro “Derecho Urbanístico” (Ed. Montecorvo. Madrid 1981), dice:

“La modificación representa la alteración de alguno o algunos de los elementos y determinaciones de un Plan, permaneciendo iguales todos los restantes”.

Las razones de la modificación han de expresarse al mismo nivel y con el mismo alcance que las justificaciones de la solución vigente en el Plan General y se ha de probar la mayor razón de la propuesta sobre la vigente que se ha de presumir con la más conveniente.

La figura del Proyecto de modificación puntual o de elementos, se convierte en el instrumento más útil para la flexibilización de los planes.

El Ius Variandi

La doctrina y la jurisprudencia han acuñado estos términos que indican la facultad del Ayuntamiento planificador urbanístico de modificar el planeamiento.

El Tribunal Supremo habla, al respecto, de la potestad innovadora o *ius variandi*, que corresponde al planificador urbanístico, a tenor de lo dispuesto en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley del Suelo de 1976, en relación con el 3º y sus concordantes, facultad que es inherente a la función planificadora, de rango reglamentario, en cuanto la misma es dinámica y debe adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad de la manera más adecuada al interés general, Sentencias de 6 de febrero y 3 de abril de 1990 (Aranzadi 943 y 3579) y de 23 de octubre de 1991 (Aranzadi 8193) y que el *ius variandi* recoge las nuevas inquietudes y necesidades de la sociedad, no sólo desde su aspecto cuantitativo o demográfico, sino en el cualitativo de sus nuevas exigencias, Sentencia de 24 de octubre de 1991 (Aranzadi 8194).

Otras fuentes.

Con relación a la necesidad de las medidas compensatorias establecidas en el art. 67.2 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, cabe mencionar la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 2014 (recurso de casación 3745/2011), en relación con la Modificación del PGOU de Madrid en las parcelas calificadas de Servicio Infraestructural-Telefonía, o la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 239/2018 de 28 de marzo de 2018, en relación también de la Modificación del PGOU de Madrid en las fincas ubicadas en la calle Serrano, 69 y Pº de la Castellana, 44 y 44-A.

3.3 LA MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La modificación y revisión de los Planes de Ordenación Urbanística están reguladas en la Sección IV, Capítulo V, Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM), arts. 67 a 70. En particular cuando se trata de modificaciones son de aplicación el art. 67. *Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística*, y el art. 69. *Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística*.

La presente Modificación Puntual propone básicamente un cambio de uso y consecuentemente, la necesidad de asignar un índice de edificabilidad residencial al nuevo ámbito de la Colonia de viviendas ya que en su hasta ahora condición de integrante del sector 22-A, le confería el uso característico del mismo (Equipamientos Institucionales), siendo el residencial uno de los recogidos en el régimen de usos compatibles con el característico. De esta circunstancia, unida a lo explicitado en el apartado 3.4. siguiente se deduce que la edificabilidad lucrativa inicial debe considerarse nula.

Este ámbito residencial se concreta en suelo urbano consolidado dada su situación actual constituido por parcelas, prácticamente solares, con un grado de urbanización efectivo que las ha soportado hasta la actualidad con acceso rodado, y los servicios urbanos necesarios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público, sin que se vaya a requerir distribución equitativa de beneficios y cargas (art. 14); y como un **Área Homogénea** (art. 37.1) de uso global residencial, donde se señala una

edificabilidad de 0,1689 m²c/m²s, concretada en 10.653,18 m²c, coincidente con la existente en la actualidad, según se explicita en el apartado 1.7 anterior .

En cuanto a lo previsto en el art. 67.2, se señala que cualquier alteración de la ordenación establecida por un Plan en la que se dé alguna o algunas de las siguientes circunstancias:

- Que aumente la edificabilidad,
- Que desafecte suelo de un destino público,
- Que descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública,

“... deberá contemplar medidas compensatorias previstas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento del suelo, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre uno y otro.”,

En el presente caso, solo se considera la primera ya que, la segunda, la desafectación del ámbito de la Colonia del dominio público no precisa contemplar medidas compensatorias por el origen patrimonial del suelo descrito, y cuya afectación derivó del uso público efectivo al que se destina posteriormente, y su calificación como equipamiento por el PGOU vigente no prevé una integración en el conjunto dotacional municipal, ni ha sido tenido en cuenta para la valoración de los estándares dotacionales, no habiendo sido obtenidos para su destino de redes públicas mediante los procedimientos habilitados para ello.

En cuanto a la primera circunstancia, en lo relativo a establecer las medidas compensatorias por el incremento de edificabilidad lucrativa, en la nueva área homogénea se han de delimitar los elementos necesarios para completar las redes públicas a escala local, relacionando así esta condición con el reajuste de su proporción, en concurrencia con el art. 18.2 del TRLS2015.

La nueva área homogénea, reúne una serie de circunstancias que define su singularidad, en función de las cuales se ha delimitado. Constituye en sí misma un espacio homogéneo respecto de su tipología edificatoria y trazado urbano constituida por viviendas unifamiliares de una y dos plantas con características arquitectónicas comunes edificadas conjuntamente, lo que le confiere su singularidad respecto del resto del enclave urbano donde se ubican, constituyendo un ámbito de baja densidad y representativo de los años en que se edificó. Es un elemento perfectamente identificable en el conjunto de la trama urbana, en comparación con urbanizaciones cercanas, que participando de una tipología edificatoria similar se distancia en cuanto a las características del trazado y la singularidad de las edificaciones.

En relación a otras áreas cercanas, presenta una homogeneidad en cuanto origen, evolución histórica y morfología que le hacen especialmente diferente del resto, siendo además su funcionamiento absolutamente autónomo de las áreas o barrios de su entorno, no solo inmediato sino del resto de la ciudad.

Todo ello le confiere unas condiciones muy particulares que determinan de forma diáfana una unidad funcional y tipológica.

En relación con la cifra de edificabilidad señalada para este ámbito, cabe señalar que es notablemente inferior a coeficientes de edificabilidad de áreas o unidades colindantes. En este sentido, conviene dejar constancia de los coeficientes de edificabilidad correspondientes de ámbitos colindantes, que por la situación que ocupa esta nueva área homogénea en la ciudad, los más cercanos serían los correspondientes a los Sectores 21C y 21E, ambos en Suelo Urbano Consolidado, regulados por ordenanzas de tipología unifamiliar en baja y media.

Al primer sector (21C) le corresponde una edificabilidad de $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sobre parcela neta. Al Sector 21E, le corresponde una edificabilidad de $0,58 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por lo que entendemos que la edificabilidad asignada a la Colonia para la totalidad del ámbito, puede considerarse coherente y relacionado con los índices de los sectores señalados, según se constata con los promedios sobre parcela neta señaladas en el apartado 1.7. anterior ya citado.

Una vez delimitada esta área, y señalados los argumentos y objetivos de la Modificación Puntual se pretende que este mismo documento determine las condiciones de la ordenación pormenorizada para este nuevo ámbito. Para ello y puesto que se trata de una Modificación Puntual de Plan General, la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid señala, dentro de los contenidos y funciones de estos documentos y sus modificaciones, se contempla la ordenación pormenorizada en ámbitos de suelo urbano. En concreto el art. 42.6 e) señala como contenido sustantivo, el establecimiento de:

“La totalidad de las determinaciones de Ordenación pormenorizada necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones incluyendo, al menos, las encuadradas en el número 4 del art 35 de la presente Ley...”

Es decir, se consideran regulables por el Plan General y por las Modificaciones, según el art 35.4:

- A. Alineaciones y rasantes
- B. Regulación de los actos sobre las parcelas que deben cumplir para su ejecución material.
- C. Regulación del tipo de obras admisibles y prohibidas.
- D. Régimen normativo de usos pormenorizados.
- E. Definición de elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales.
- F. Delimitación de Unidades de Ejecución.

En base a todo lo anterior, la Modificación del PGOU asume la ordenación pormenorizada de la nueva área homogénea, como conjunto de determinaciones sin remisión a una posterior figura de planeamiento de desarrollo.

3.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.4.1 CARÁCTER DE LA ACTUACIÓN Y DEBERES VINCULADOS

Como se ha descrito, en la presente modificación puntual, el ámbito de la Colonia se considera como suelo urbano consolidado, en aplicación del art. 14 de la LSCM, en un ámbito que no requiere una distribución de beneficios y cargas. Asimismo, se considera una actuación de dotación, ya que no se trata de una actuación de la que resulte un ámbito creado *ex novo* con el objetivo de “*hacer ciudad*”, sino que se pretende mejorar la ya existente, manteniendo las condiciones urbanísticas de la Colonia, según se ha explicitado, incrementando las dotaciones por el nuevo uso asignado, y realizando un nivel de transformación consistente en la mejora de la urbanización actual, para su incorporación a la malla urbana en la que está integrada. Esta consideración comporta una asunción de deberes legales vinculados a su promoción, recogidos en el art. 18.2 del TRLS2015.

“2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

- a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*
- b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”.*

Si bien la finca tiene un origen patrimonial, adquirida por compra como se ha descrito, para su destino militar, las viviendas se construyen una vez implantado tal uso, como residencia para el personal militar asignado al Acuartelamiento, por lo que esta edificabilidad residencial no se consideraría como lucrativa. Por lo tanto, el incremento de la misma a que se refiere el precepto citado debe considerarse la que resulte de la modificación puntual, que, con relación a su objeto, mantiene la edificabilidad residencial existente, medida como se ha descrito anteriormente, y concretada en 10.653,18 m²c

Los deberes vinculados, por tanto, se resumen de la siguiente manera:

- Con relación a entrega de suelo correspondiente al incremento de la edificabilidad (art. 18.2.a, TRLS2015) se concreta en el 10% de la edificabilidad señalada; es decir, suelo donde materializar 1.065,32 m² de superficie edificable.
- Con relación a la entrega de suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción (art. 18.2.b, TRLS2015, en concurrencia con el art. 67.2 LSCM), ante la dificultad de definir un área homogénea, que el PGOU vigente no señala por no estar adaptado a esta última, que contemplara la incorporación de la Colonia y de ponderar la proporción de dotaciones existentes y necesarias antes y después del cambio de uso, es por lo que se adoptan aquí los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la citada Ley, a los que debe aproximarse lo más posible y que la realidad urbanística de la nueva área homogénea permite, en cuanto que *“La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos”* (art. 36.6.a)).
- Con relación al mismo art. 67.2 de la LSCM, por las consideraciones señaladas, no se contempla compensación por desafectación de suelo de un destino público.
- El INVIED deberá ejecutar las correspondientes obras de mejora de la urbanización, con las condiciones establecidas en el presente documento, sufragando a su cargo los costes de las mismas.
- Realjo de los vecinos afectados por la presente actuación de transformación urbanística de acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3.4.2 CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Establecida la categoría primaria del suelo y el carácter de la actuación, y por tanto los deberes vinculados a su promoción, los criterios de la ordenación se dirigen a mantener las condiciones urbanísticas de la Colonia, tal cual se concretan en la actualidad, sin modificar por tanto lo ya existente salvo en aquellos casos en que resulta inevitable para dar estricto cumplimiento a tales deberes, como en la configuración de las parcelas en que se ha de concretar la entrega de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente a las redes públicas locales y para mejorar la movilidad de la Colonia.

Se concretan en:

- a) Mantener el uso residencial actual como uso global del ámbito, estableciendo un régimen de usos pormenorizados de la edificación compatibles, similares a los de las otras dos claves de ordenanza para uso residencial unifamiliar.
- b) Mantener la edificabilidad total de la Colonia: 10.653,18 m².
- c) Mantener los parámetros de ocupación para la edificación principal y acotar la de las edificaciones auxiliares, fijando, además su situación en las parcelas.
- d) Mantener la tipología de la edificación.
- e) Mantener el número de viviendas, considerándolo como máximo en 96.
- f) Mantener la edificabilidad de cada parcela, considerándola máxima, sin permitir obras de ampliación.
- g) Conservar y mantener el tejido urbano, conservando el paisaje urbano, manteniendo la tipología parcelaria, no permitiendo segregaciones; y agregaciones solo para el caso de dos parcelas originales, dando la posibilidad de disponer una vivienda de mayores dimensiones respecto de las actuales. Se exceptúa alguna pequeña intervención para proporcionar un espacio de retranqueo en los frentes de parcela del que algunas no disponen en la actualidad, o en la asignación de los pasos transversales de las manzanas a través de los testeros de las parcelas en las que existen, aplicando un criterio único.
- h) Intervenir en las infraestructuras y servicios públicos, en su adecuación y mejora, con intervención en los fondos de saco y en el acceso de la Colonia, mejorando la movilidad y adecuando la urbanización a la normativa vigente en la medida de sus posibilidades. Las condiciones que en particular deban tenerse en cuenta para los distintos servicios públicos e infraestructuras, se recogen más adelante, en el apartado 4.1.1 “Normas generales de urbanización”
- i) Contribuir a mejorar la percepción de la escena urbana de la zona de la ciudad en la que se inserta, mejorando su relación con el entorno y, por tanto, estableciendo una relación ahora inexistente con el espacio urbano próximo.
- j) Reordenación de las parcelas afectadas por las obras de mejora de la movilidad en la urbanización y por la configuración de las parcelas destinadas a las dotaciones públicas, que han de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas de urbanización.

Estos criterios, dentro de las Normas Urbanísticas del PGOU, y en su Título VI *CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACIÓN*, dan lugar a dos nuevos Capítulos, conteniendo una ordenanza cada uno:

- **Capítulo 31.** *Clave 08: Residencial unifamiliar del AH.1 “Colonia Militar Primo de Rivera”.*
- **Capítulo 32.** *Clave 40-A: Equipamientos y Servicios del AH.1 “Colonia Militar Primo de Rivera”, como nueva ordenanza para las parcelas de uso exclusivo que resultan del deber de dotar a este ámbito de redes locales de equipamientos y servicios urbanos, específica para la Colonia.*

Los códigos de aplicación se representan en el plano de detalle N° 03 *CALIFICACIÓN. USOS Y ORDENANZAS*.

3.4.3 DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS.

Las intervenciones que se proponen para cumplimentar los criterios de ordenación referidos, se concretan en:

- Mantener las alineaciones exteriores actuales de las parcelas, excepción hecha en ciertos ajustes inevitables para regularizarlas lo más posible. Las nuevas alineaciones se reflejan en el plano de detalle N° 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*, y de forma comparada con las existentes en el plano N° 02 *ALINEACIONES EXISTENTES Y PROPUESTAS*.
- Dotar a la Colonia de un nuevo acceso por el suroeste, según requisito municipal, desde la glorieta conformada en el cruce de la Avda. Miguel de Unamuno, Meco y calle Ávila, por la calle Batalla del Ebro. Además de eliminar así uno de los fondos de saco existentes, como consecuencia de ello, se regularizan las alineaciones de las parcelas afectadas: las 10 primeras unidades del lado sur de esta calle, más una del lado norte.
- Regularizar y adaptar a las determinaciones del PGOU los dos fondos de saco en el extremo noroeste de la Colonia, calles de Batalla de Villaviciosa y Batalla de Covadonga, así como el de la transversal Batalla del Jarama, conformando sendas glorietas para la realización del cambio de sentido
- Dar continuidad a la calle Batalla del Ebro, eliminando el fondo de saco originado en su trazado este por una parcela y su edificación, actuando en dos parcelas colindantes, una, la que origina el fondo de saco, y otra la que contiene el pequeño local comunitario actual, conectándola con el acceso principal.
- En el otro extremo en donde no es posible la ejecución de un fondo de saco que en su final permita el giro, sin maniobrar, se prevé practicar un hueco suficiente en el muro perimetral, con una puerta de seguridad, que permita la entrada y salida de un coche de bomberos.
- Delimitar y regularizar las parcelas para dotaciones públicas, aprovechando las actuaciones en el viario referidas: en el nuevo acceso por la glorieta del suroeste, y en la continuidad de la calle Batalla del Ebro. La primera posibilita la delimitación de los solares que van a ser objeto de cesión al municipio de manera preferente para la materialización del incremento de edificabilidad que se genera en la presente modificación puntual, favoreciendo, a la vez, la regularización de la dotación pública de espacios libres, en su situación actual, en contacto con la Avda. Meco. La segunda, genera una nueva parcela lucrativa que completa la cesión descrita y, a la vez, delimita

la parcela destinada a equipamiento social, prácticamente en la misma situación que la existente.

- Intervenir en la urbanización adaptando sus infraestructuras a la normativa vigente y procurando dar respuesta, en la medida de lo posible, a lo establecido en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, proponiendo la realización de viarios de coexistencia que lo faciliten. Intervenir también en la delimitación de los espacios de aparcamiento en el viario público, o en el muro perimetral, con el fin de conjugar permeabilidad con el entorno inmediato y protección acústica que genera. Asimismo, se tendrán en cuenta las medidas previstas en el documento ambiental en cuanto a la prevención, reducción y, en la medida de lo posible, corrección de cualquier efecto negativo que fuera relevante en el medio ambiente derivado de la presente modificación puntual.

La cuantificación de la propuesta, en cuanto a los datos concretos de la ordenación, se expresa en la Ficha del Área Homogénea que se aporta más adelante.

3.4.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS.

3.4.4.1 Entrega de suelo correspondiente al incremento de edificabilidad lucrativa.

Según se ha explicitado anteriormente, uno de los criterios de la ordenación es el mantenimiento de la edificabilidad actual de la colonia, cuantificada en 10.653,18 m²c y considerada, a su vez, como incremento de la edificabilidad lucrativa. Este deber, por tanto, se concreta en la entrega de suelo donde pueda materializarse el 10% de la misma, es decir, 1.065,32 m²c.

Por ser las parcelas más afectadas por la reordenación del ámbito derivada de la necesidad de configurar las parcelas dotacionales de cesión obligatoria, así como por las obras de mejora de urbanización previstas se considera que, de manera preferente, las parcelas que deben ser objeto del cumplimiento de la obligación de cesión del 10% de la edificabilidad del ámbito son las se reflejan en el plano N^o 05 *CESIONES DE SUELO* y que se recogen en el siguiente listado:

PARCELA	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	Nº	EDIFICAB. NETA
Nº	(m ² s)	EDIFICIO	PLANTAS	(m ² c)
P14.1	517,50	PAREADA	1	95,00
P14.2	517,50	PAREADA	1	95,00
P14.3	517,50	ADOSADA	1	95,00
P14.4	362,25	ADOSADA	1	95,00
P14.5	362,25	ADOSADA	1	95,00
P14.6	556,29	ADOSADA	1	95,00
P15.1	543,20	PAREADA	1	95,00
P15.2	543,20	PAREADA	1	95,00
P15.3	637,18	PAREADA	1	95,00
P15.4	554,39	PAREADA	1	95,00
P12.3	552,76	AISLADA	1	115,32
TOTAL	5.664,02			1.065,32

De acuerdo con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) y el Reglamento de gestión urbanística, la localización de las parcelas de cesión a título gratuito para la materialización del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento es objeto del proyecto de reparcelación.

Por tanto, será el INVIED, como promotor y propietario de los terrenos, a través del proyecto de reparcelación o instrumento que lo sustituye (en este caso parcelación y convenio de acuerdo al artº 86.4 de la LSCM) quien concrete finalmente qué parcelas son objeto de cesión obligatoria para la materialización del 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.

3.4.4.2 Entrega de suelo para dotaciones públicas.

Conforme a lo previsto en el apartado anterior, considerada la totalidad de la edificabilidad de la Colonia como incremento de edificabilidad lucrativa, ante la dificultad de definir un área homogénea que contemplara la incorporación de la misma y ponderar la proporción de dotaciones existentes antes y después del cambio, como se ha explicitado anteriormente y con relación al reajuste de su proporción, se adoptan los estándares establecidos en el artículo 36.6 de la LSCM a los que la ordenación, como mínimo, ha de ajustarse.

Las redes públicas locales se concretan en los suelos que la ordenación pormenoriza destina a la red de espacios libres y zonas verdes, a la red de equipamientos sociales; a la red de infraestructuras energéticas y a la red de infraestructuras viarias, según se identifican en el plano Nº O5 CESIONES DE SUELO. Asimismo, en el plano Nº O3 CALIFICACIÓN. USOS Y ORDENANZAS se concreta la ordenanza de aplicación correspondiente para cada uso.

SUPERFICIES DE SUELO DOTACIONES PÚBLICAS. REDES LOCALES (m²s)		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: REDES LOCALES		MINIMO LSCM
Espacios Libres y Zonas Verdes	2.294,74	Superficie mínima para redes públicas locales (art. 36.6 LSCM): 30 m ² s/100 m ² c (50% para espacios libres públicos arbolados: 1.597.97 m ² s)
Equipamientos Sociales	401,00	
Infraestructuras energéticas	63,96	
Infraestructuras viarias	17.770,37	
- Red viaria.....17.083,88 - Espacio libre asociado 686,49		
TOTAL Redes Locales (sin viario)	3.446,19	
TOTAL Redes Locales	20.530,07	3.195,95

Aún sin contar con el destinado a red viaria, el suelo para dotaciones locales alcanza la cuantía de 3.446,19 m² que supera la superficie mínima establecida.

3.4.4.3 Cumplimiento de la previsión de la dotación de aparcamiento.

El mismo artículo 36.6. apartado c) establece que, como mínimo, habrá de preverse una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada.

Se incluye, dentro de las nuevas claves de ordenanza creadas al efecto, un epígrafe específico donde se especifica tal condición.

3.4.5 JUSTIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE USOS

La regulación de la compatibilidad de los usos recogidos en las normas urbanísticas de la presente Modificación Puntual de Plan General son las recogidas en la definiciones de los artículos 5.2.7 y 5.2.8 de las NNUU en relación con el porcentaje admisible de usos compatibles, así como los grupos y situaciones definidas en el artº 5.2.11 que se pormenorizan en cada clave de ordenanza.

4 NORMATIVA URBANÍSTICA DEL AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”

4.1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4.1.1 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

4.1.1.1 Justificación del cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso de los espacios públicos.

A partir del 2 de enero de 2022 entra en vigor la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. En el presente documento se toma como referencia para la justificación del cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso de los espacios públicos esta Orden del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Esta nueva Orden incluye un anexo que recoge el documento técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, que consta de cuarenta y siete artículos y un apéndice.

El art. 2 establece el ámbito de aplicación, que está constituido por los espacios públicos urbanizados, como es el caso, en suelo en situación básica de urbanizado. En su apartado 3 también contempla situaciones específicas: “3. No obstante se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.”, en concordancia con lo explicitado en el exposición de motivos: “No se olvida el régimen de aplicación de la Orden, tampoco, de la enorme casuística que puede existir en los espacios públicos urbanizados cuando estos son preexistentes, es decir, cuando fueron proyectados, construidos e incluso renovados, antes de que las mencionadas condiciones básicas estuvieran vigentes. Tampoco es ajeno dicho régimen a los numerosos condicionantes orográficos, histórico-artísticos y culturales, medioambientales o de otras características similares existentes en el país, en los que se deben permitir establecer, razonable y justificadamente, excepciones al cumplimiento de determinados requisitos, siempre que exista una motivación adecuada y suficiente y respetando en todo caso lo dispuesto por la normativa autonómica y local, cuando exista. No en vano serán dichas Administraciones las que, por su mayor cercanía a las circunstancias particulares e intrínsecas de sus territorios, puedan abordar las mejores soluciones a la vista de su complejidad y la variedad de las situaciones. Todo ello en el bien entendido de que el objetivo último de la norma es hacer efectiva la accesibilidad universal y el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato en la mayor medida posible”

Como se ha descrito más arriba, la ordenación propuesta responde a una situación preexistente respecto de la que se mantienen sus condiciones actuales, según lo referido en el apartado 3.4.2.

Criterios de ordenación; también en concordancia con el apartado 3.1. Objeto y Justificación de la modificación puntual. No obstante las condiciones que impone esta ordenación, con las intervenciones y ajustes propuestos en ella, se ha intentado dar respuesta a los requisitos establecidos en la citada Orden, en la medida de lo posible.

Las medidas previstas se establecen en el apartado 4.1 Condiciones de la urbanización, más abajo, dentro de las Normas Urbanísticas, que deberán recogerse en el correspondiente Proyecto de obras de mejora de la urbanización. Pueden resumirse en lo siguiente:

- En las Condiciones generales de la urbanización se hace la referencia expresa a que se tendrá en cuenta lo previsto en el Anexo de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Con el fin de garantizar un itinerario peatonal accesible, en las determinaciones respecto de la Red Viaria se establece una sección de viario entre las alineaciones existentes, objeto de los ajustes descritos, con un ancho de calzada fijo, de 3,50 m; y el de las aceras, espacio peatonal que ha de contener el citado itinerario accesible, variable, de tal forma que al menos en uno de sus lados cumpla con las condiciones exigidas en el Capítulo III del citado anexo de la Orden TMA, quedando explicitada, asimismo, la condición de plataforma única.
- En el mismo apartado de Red Viaria se hace referencia expresa al número de plazas de aparcamiento de reserva para personas con movilidad reducida.

4.1.1.2 Condiciones generales

Las obras e implantación de los servicios urbanos correspondientes, se ejecutarán de acuerdo con el Proyecto de obras de mejora de la urbanización una vez otorgada la licencia urbanística preceptiva, de acuerdo con las prescripciones técnicas que fijen los Servicios Técnicos Municipales. Asimismo, se dará cumplimiento en la medida de las posibilidades de la realidad física existente, a lo previsto en el Anexo de la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.*

Las actuaciones que deberán quedar recogidas en el Proyecto de obras de mejora de la urbanización son, al menos, las siguientes:

- Renovación del viario peatonal y de tráfico rodado.
- Renovación del mobiliario urbano
- Renovación de la red eléctrica y de alumbrado, incluyendo soterramiento de la línea aérea actual de media tensión
- Renovación de la red de saneamiento mediante ejecución de red separativa

- Renovación de la red de abastecimiento
- Nueva Instalación de red de hidrantes
- Renovación de la red de telecomunicaciones
- Renovación de la red de gas
- Urbanización de las zonas verdes y espacios libres
- Aperturas del muro perimetral necesarias para la integración del AH en la trama urbana
- Saneado y acondicionamiento del muro perimetral
- Medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos en el Real Decreto 1367/2007.

En la documentación gráfica que compone la presente MPG se incluyen siete planos de esquemas de trazado de redes, del PO6 al PO12, grafiados en forma de esquema, sin que tengan carácter vinculante para el Proyecto de obras de mejora. Asimismo, en el plano **Nº 01 VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN**, se incluye una sección tipo del viario con la posición de las distintas redes bajo la red viaria.

En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si en el desarrollo del ámbito se produjera la aparición casual de restos arqueológicos o paleontológicos en el ámbito, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

En particular deberán cumplirse las siguientes condiciones:

4.1.1.3 Red viaria.

- a) El viario mantiene básicamente el trazado actual, entre las alineaciones exteriores existentes, con los ajustes necesarios para su adaptación a la ordenación propuesta. La configuración del trazado propuesto, así como secciones tipo del mismo, se definen gráficamente en el plano **Nº 01 VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN**. Los ajustes citados se reflejan en el plano **Nº 02 ALINEACIONES EXISTENTES Y PROPUESTAS**.
- b) En toda la colonia se seguirá el criterio de plataforma única, manteniendo las calzadas, aceras y zonas de estacionamiento a un mismo nivel.
- c) La red viaria se diseñara de modo que se dé cumplimiento en la medida de las posibilidades de la realidad física existente, a lo previsto en la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados*
- d) Las condiciones dimensionales de su trazado transversal se señalan a continuación:

- Para las calzadas, la dimensión se establece en 3,50 m para las de un solo sentido de circulación y de 6,00 m en el caso de doble sentido, que se concretan en el primer tramo desde el viario del acceso por el suroeste.
 - Para los estacionamientos, aparcamientos en línea, se adopta la dimensión prevista en el art. 5.16.8. de las Normas Urbanísticas del PGOU, establecida en 2,20 m, sin perjuicio de las condiciones generales de urbanización del presente documento.
 - La dimensión de las aceras será variable según el espacio disponible entre las alineaciones exteriores. El mínimo de esta dimensión, al menos en uno de los lados, se procurará que garantice la existencia de un itinerario accesible que recorra la Colonia, según se establece en el art. 5 del Anexo de la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio*.
 - El vial de acceso por el suroeste desde la doble rotonda de la calle Ávila y la Avda. Miguel de Unamuno, conectará con la calle Batalla del Ebro, y contará con una sección de transición entre la actual de 7,00 m de calzada y aceras a ambos lados de 2,10 m, hasta la sección de este primer tramo de aquella, de 6,00 m de calzada.
- e) Con relación al arbolado existente en el viario actual, se procurará su mantenimiento siempre que sea compatible con el trazado del itinerario accesible peatonal y el ancho libre de 3,50 m exigido para vehículos de emergencia, que tendrá preferencia.
- f) Pavimentos. La configuración de las zonas de aparcamiento y aceras se definirá según especificaciones de los Servicios Técnicos Municipales y prescripciones técnicas de aplicación.
- g) De las plazas de aparcamiento resultantes de la ordenación en la vía pública, se reservará para personas con movilidad reducida una de cada 40 o fracción, que el Proyecto de obras de mejora de la urbanización deberá señalar, ajustadas a las condiciones establecidas en el art. 35 del Anexo de la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio*
- h) Para garantizar la accesibilidad de los vehículos de emergencia, los viales deberán, en la medida de las posibilidades de la realidad física existente, adecuarse a los requisitos fijados en el CTE DB-SI 5, a pesar de no encontrarse sometidos al ámbito de aplicación del mismo:
- Anchura mínima libre $\geq 3,50$ m.
 - Altura mínima libre o gálibo $\geq 4,50$ m.
 - Capacidad portante del vial 20 N/m².
 - En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m

4.1.1.4 Red de hidrantes

La distribución de hidrantes se dispondrá según el CTE DB-SI 4 y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II. Según el CTE DB-SI 4 se considera una zona protegida por hidrantes contra incendios cuando la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, sea inferior a 100 m en zonas urbanas; de tal forma que no existan distancias superiores a los 200 metros lineales entre dos hidrantes consecutivos.

- a) Los hidrantes deben de estar ubicados en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos y debidamente señalizados conforme norma UNE 23033.
- b) Además, se deberá tener en cuenta esta instalación en el cálculo de la instalación de abastecimiento de agua, de tal forma que el caudal ininterrumpido mínimo a suministrar por cada boca de hidrante contra incendios será de 500 l/min y que tendrá una presión mínima de 1 bar (100 kPa) en la boca de salida.
- c) La red de abastecimiento de agua, además del correcto servicio para consumo ordinario doméstico, deberá garantizar el caudal y la presión necesaria para cubrir las necesidades de agua en caso de incendio, siendo el criterio para la ubicación de los hidrantes que el recorrido real medido horizontalmente al hidrante más próximo sea inferior a 100 m (*RD 513/2017 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios*).

Las características de la red propuesta, su trazado esquemático, puntos de conexión con la red existente, conductos e hidrantes se señalan en el plano **Nº 06 ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTES**.

4.1.1.5 Red de abastecimiento de agua potable

- a) Los puntos de conexión con la red exterior existente se identifican con los actuales, uno al norte del ámbito, a través de una conducción de Ø200 mm (FG), y el segundo situado en el acceso principal de la colonia, por la Avda. Meco, de Ø125 mm (PEAD).
- b) La dotación de cálculo diario para el consumo doméstico considerará 225 l/habitante y día. Para tres habitantes por cada una de las 96 viviendas, resulta un consumo diario estimado de 64,80 m³/día. Esta dotación abarca, asimismo, las necesidades de usuarios comerciales, industriales o comunitarios. (equipamientos, riegos de parcelas y zonas verdes).

Las características de la red propuesta, su trazado esquemático, puntos de conexión con la red existente, conductos e hidrantes se señalan en el plano **Nº 06 ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTES**.

4.1.1.6 Red de saneamiento.

- a) Se diseñará una red de evacuación de aguas separativa, en la que las aguas pluviales y de escorrentía circularán por conductos independientes de los de evacuación de aguas residuales.
- b) La red de drenaje se dimensionará para una lluvia sintética correspondiente a 10 años de periodo de retorno, una velocidad máxima de 6 m/s para un caudal máximo y un grado de llenado máximo del 100%. Las características de la red propuesta, su trazado esquemático: conductos, imbornales y pozos de registro, se señalan en el plano **Nº 08 ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES**. Asimismo se señala el punto de conexión a la red unitaria existente, en el colector de Ø1000 que circula por la Avda. Meco.
- c) El punto de conexión de la red de aguas residuales propuesta, se produce en el cruce de la prolongación del eje de la calle Batalla del Jarama con el colector de Ø400 que circula por la Avda. Meco, paralelo al anterior. Se eliminan los dos puntos de vertido actuales, uno en el inicio del primero (Ø400), en el cruce con el eje de la calle Batalla de Alfambra; y el segundo, que discurre por el suroeste desde la calle Batalla de Alfambra en línea quebrada hacia un pozo de registro en la confluencia de la calle Ávila y Avda. Meco. Las características de la red propuesta, trazado esquemático: conductos y pozos de registro, se señalan en el plano **Nº 07 ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO. AGUAS RESIDUALES**. Asimismo se señala el punto de conexión citado.
- d) Para ambas redes, la separación máxima entre dos pozos de registro consecutivos en tramos rectos será de 50 m como máximo.
- e) Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

4.1.1.7 Red de suministro de energía eléctrica.

- a) El Proyecto de obras de mejora de la urbanización preverá el soterramiento y traslado al exterior del ámbito, de la línea aérea actual de media tensión que transcurre por el suroeste del mismo y que conecta con el centro de transformación desde el que se distribuye la línea de baja tensión que da servicio a la colonia. Esta actuación se describe gráficamente en el plano **Nº 09 ESQUEMA DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**, donde también se representa el trazado esquemático de la red propuesta.
- b) La red de distribución interior del sector partirá del centro de transformación existente en el extremo suroeste del ámbito, que será objeto de la renovación que se acuerde con el correspondiente estudio de la compañía, y se planteará soterrada por los viales del ámbito.

- c) Las instalaciones eléctricas de baja tensión se ejecutarán de acuerdo con el vigente *Reglamento electrotécnico para baja tensión e Instrucciones técnicas complementarias* (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto). Además, cumplirán con las especificaciones establecidas por la compañía suministradora.
- d) La distribución de potencias, será consecuencia de las necesidades de electrificación en baja tensión de acuerdo con la normativa vigente.

4.1.1.8 Red de alumbrado público.

- a) El diseño del alumbrado público se concretará en el Proyecto de obras de mejora de la urbanización y tendrá en cuenta la normativa vigente estatal, la de la Comunidad de Madrid y los reglamentos y ordenanzas municipales, de acuerdo con las normativas eléctricas y luminotécnicas vigentes. El tipo de columna y luminaria, se concretarán de acuerdo a ello y según especificaciones de los Servicios Técnicos Municipales.
- b) En el plano **Nº 012 ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO** se representa gráficamente el esquema de trazado propuesto, contemplando cuatro cuadros de alumbrado desde los que se dará cobertura a todos los equipos correspondientes. Asimismo, se recoge un esquema de alumbrado para la zona verde.

4.1.1.9 Red de gas.

- a) En el plano **Nº 010 ESQUEMA DE LA RED DE GAS** se representa un esquema del trazado propuesto, conectando con la red existente, la red principal que discurre por la Avda. Meco, a partir de la cual se distribuye a la totalidad del ámbito. La red interior se distribuirá bajo la red viaria interior.
- b) Durante la redacción del Proyecto de mejora de urbanización se verificará el punto de conexión exterior así como la distribución interior de acuerdo con el estudio de la Compañía Madrileña de Gas. S.A., actual titular de la misma, formada por conducciones de polietileno de Ø 63 mm, que discurre bajo los viales interiores del ámbito.

4.1.1.10 Red de telecomunicaciones.

- a) La conexión de la red de telecomunicaciones de la Colonia se realizará sobre la red existente que discurre por la Avda. Meco, que pertenece a la Compañía Telefónica de España S.A.
- b) En el plano **Nº 011 PROPUESTA DE RED DE TELECOMUNICACIONES** se representa de forma gráfica el esquema de trazado de la red propuesto. Los conductos se colocarán bajo las aceras de los viales de la urbanización, según las prescripciones de la Compañía a una profundidad de 1 metro.

4.1.1.11 Medidas preventivas para la protección acústica

El Proyecto de obras de mejora de la urbanización, deberá contemplar las medidas preventivas o correctoras que resulten pertinentes para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exigibles en la Colonia y en particular en el acceso actual de la Colonia por la Avda. de Meco para la protección acústica de las viviendas situadas en las inmediaciones del mismo. Del mismo modo, en el caso de considerar aperturas del muro para acceso peatonal desde la Avda. Meco y/o la Avda. Miguel de Unamuno a la parcela de espacios libres y zonas verdes, en el Proyecto de obras de mejora se deberá justificar que su dimensión no supone que puedan superarse los objetivos de calidad acústica reglamentarios.

El Proyecto de obras de mejora de la urbanización deberá incorporar un estudio acústico que contemple la situación final que se prevea, particularmente en el muro perimetral, para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exigibles según el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, o norma que lo sustituya.

4.1.1.12 Otras condiciones de la urbanización

- a) El Proyecto de obras de mejora de la urbanización deberá prever el acondicionamiento del muro perimetral, mediante su saneado y sustitución del remate de coronación actual compuesto por fragmentos de vidrio de modo que se garantice su seguridad y el adecentamiento estético del mismo.
- b) Las zonas verdes dispondrán de red de riego y se diseñarán según especificaciones de los Servicios Técnicos Municipales y prescripciones técnicas de aplicación.
- c) La zona verde incluirá un área de juegos infantiles.
- d) Deberá contemplarse la incorporación de mobiliario urbano en número y posición acordes a las necesidades del ámbito.

4.1.2 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Las condiciones generales de edificación del AH-1 quedan remitidas al contenido del Título V del PGOU. En particular en todo lo relativo a:

- Capítulo 1 del Título V: Definiciones y condiciones generales de aprovechamiento.
- Capítulo 2 del Título V: Condiciones generales de uso en la edificación.
- Capítulo 3 del Título V: Usos del automóvil
- Capítulo 4 del Título V: Uso residencial
- Capítulo 7 del Título V: Uso de oficinas
- Capítulo 9 del Título V: Uso sociocultural, espectáculos y salas de reunión
- Capítulo 10 del Título V: Uso educativo
- Capítulo 11 del Título V: Uso sanitario-asistencial
- Capítulo 12 del Título V: Uso religioso
- Capítulo 13 del Título V: Uso deportivo
- Capítulo 14 del Título V: Uso de espacios libres y zonas verdes
- Capítulo 15 del Título V: Uso de infraestructuras y servicios públicos
- Capítulo 16 del Título V: Uso de la red viaria

4.1.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

Las zonas urbanísticas definidas en los planos de la ordenación pormenorizada del AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA” son las siguientes:

- **Residencial unifamiliar:** Queda ordenada por la Clave 08, de nueva creación, denominada RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DEL AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”
- **Equipamientos y servicios:** Queda ordenada por la Clave 40.A, de nueva creación, denominada EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”
- **Espacios libres:** Queda remitida a la Clave 50 “Espacios Libres (grado 1)” ya existente en el PGOU.
- **Red Viaria:** El PGOU no prevé una Clave específica para la red viaria, así como ninguno de los Planes urbanísticos elaborados como desarrollo del PGOU. La regulación de la red viaria está remitida al “Capítulo 16 del Título V: Uso de la red viaria” y a las condiciones generales de urbanización de la Normativa urbanística del AH.01

CAPITULO 31 DEL PGOU: CLAVE 08: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DEL AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”

La clave y los artículos expuestos a continuación se numeran de acuerdo a la estructura del PGOU (Título VI. Condiciones particulares de zona en la edificación – Nuevo Capítulo 31)

6.31.1 Ámbito.

Es el definido en la documentación gráfica de la ordenación pormenorizada del Área Homogénea 01 “Colonia Militar Primo de Rivera”, englobando tipologías de vivienda unifamiliar exenta, pareada y adosada.

6.31.2 Definición.

Regula los usos residenciales de las edificaciones existentes y de nueva construcción, tanto de sustitución de las mismas como de nueva planta, así como las condiciones particulares a que deben sujetarse, según la tipología que cada parcela tenga asignada, con carácter vinculante, y las condiciones específicas de posición, ocupación, volumen o edificabilidad, establecidas a partir de la situación actual de parcelas con vivienda exenta, pareada o adosada. La remisión a planos determinados en el presente capítulo, si no se especifica otra cosa, se ha de entender referida a los contenidos en la presente Modificación Puntual del PGOU del Sector 22A, de suelo urbano, a escala 1/1000, independientemente de su correspondencia con los planos de ordenación del PGOU modificados, a escala 1/10000, 1/5000 y 1/2000.

6.31.3 Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano de detalle Nº 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*. Las alineaciones exteriores son vinculantes. En este mismo plano se señalan determinadas alineaciones fijas de fachada para el caso de sustitución de la edificación existente.

La urbanización del ámbito se ajustará a las alineaciones exteriores así establecidas, cuya relación con las existentes se refleja en el plano Nº 02 *ALINEACIONES EXISTENTES Y PROPUESTAS*.

6.31.4 Retranqueos.

En las parcelas vacantes actuales, así como en las de nueva configuración, serán vinculantes los retranqueos a fachada, respecto de las alineaciones exteriores, acotados en el plano de detalle Nº 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*.

En las parcelas con edificación existente, en cuanto a la edificación principal, se asumen los retranqueos existentes a calle, a linderos laterales y al fondo de parcela. En caso de sustitución, en función de la tipología asignada y si la edificación no estuviera afectada por la alineación fija

de fachada, deberá contemplarse un retranqueo mínimo de 5,00 metros al frente del solar, y de 3,00 metros a cada uno del resto de linderos. Excepcionalmente, si por la configuración de la parcela no fuera materialmente posible, se mantendrán como mínimo los retranqueos existentes. En parcelas de esquina tendrá la consideración de frente de parcela aquel donde se disponga el acceso principal.

Asimismo, cuando la parcela tenga asignada una tipología pareada o adosada según el plano de detalle nº 01 citado y el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas, se adosará respectivamente a uno de los linderos laterales o a ambos, excepto en las parcelas de los extremos, manteniendo las edificaciones el mismo retranqueo respecto de la alineación exterior, de 5,00 metros al frente del solar, y en las condiciones que ambos propietarios acuerden respecto de la longitud de adosamiento al lienzo medianero, solo en caso de no pudiera ser la misma, cuya descripción expresa deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

La faja de terreno correspondiente al retranqueo a fachada respecto del frente del solar, deberá quedar libre de todo tipo de edificación.

6.31.5 Parcelaciones.

La parcelación que se refleja en el plano de detalle Nº 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*, se establece como vinculante, por lo que no se podrán modificar los linderos, ni realizar segregaciones de parcelas, teniendo la consideración de mínimas. Su superficie se refleja en el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas. No obstante, el proyecto de parcelación global del ámbito podrá realizar los ajustes razonables en las parcelaciones previstas, derivadas del mayor grado de precisión del instrumento y de la gestión y ejecución del AH.01 “Colonia militar Primo de Rivera”

Se permiten las agregaciones entre dos parcelas de las delimitadas en el citado plano 01, siendo la edificación resultante, bien aislada, en caso de que ambas parcelas tengan asignada esta tipología; bien pareada o adosada, en caso de alguna de ellas no tenga la tipología aislada asignada. La edificación resultante se ajustará a las condiciones establecidas en las presente clave 08 en caso de sustitución de la edificación principal.

6.31.6 Frentes de parcela

Es el lindero que, coincidiendo con la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal. El frente mínimo de parcela considerado es de 7 (siete) metros.

6.31.7 Superficie de ocupación máxima

Será del 50% de la superficie de la parcela, en todo caso.

En las parcelas con edificaciones existentes, se admiten las condiciones de ocupación actuales, tanto de la edificación principal como las de las auxiliares, en su caso, hasta la sustitución de la primera y según lo previsto en el art. 6.31.12, para las segundas. En las parcelas vacantes y en las de nueva configuración la superficie de ocupación máxima de la edificación principal se delimita en el plano de detalle N° 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*, como resultado de los retranqueos vinculantes y de la edificabilidad máxima permitida en las mismas.

La ocupación de las construcciones bajo rasante deberá coincidir con la superficie ocupada sobre rasante. No obstante, esta superficie de ocupación bajo rasante podrá ampliarse si fuera necesario para alcanzar la dotación mínima de aparcamientos, según lo establecido en el art. 6.31.15.

6.31.8 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación, en número de plantas sobre rasante, se asigna a cada parcela en el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas, tanto para las parcelas existentes, construidas y vacantes, como para las de nueva configuración. En caso de sustitución de la edificación actual y para las edificaciones de nueva planta, la altura máxima, medida según el procedimiento establecido en el PGOU, no podrá superar los 3,50 metros o los 7,00 metros, para alturas de una o dos plantas respectivamente, según, asimismo, se le asigna a cada parcela en el cuadro anejo citado.

Por encima de esta altura según lo previsto en el art. 5.1.31 de las Normas Urbanísticas del PGOU, las vertientes de las cubiertas no podrán sobresalir respecto de un plano inclinado de 30 grados que se apoya en la arista de coronación, guardando relación con la edificación existente, no posibilitando el aprovechamiento de la planta bajo cubierta, aunque pueda destinarse a depósitos o a otras instalaciones.

6.31.9 Edificabilidad.

La superficie máxima construible se determina en función del valor absoluto de la misma: en el caso de parcelas con edificación, es la existente en la actualidad. Del mismo modo se señalan las superficies máximas construibles de las parcelas vacantes. Tanto unas como otras se reflejan en el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas.

6.31.10 Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave 08, es el definido en el artículo 6.31.2, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en el presente artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) Automóvil.

Compatible el grupo I (espacios abiertos) y grupo II, situación C, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

b) Residencial

Característico en grupo II (vivienda unifamiliar), situaciones A y B. Prohibido en todos los demás casos.

c) Oficinas.

Compatible el grupo II (servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios sin servicio directo al público), situaciones B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

d) Educativo.

Compatible en grupo I (centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas) y IV (guarderías infantiles), situaciones E y F. Prohibido en todos los demás casos.

e) Uso sanitario-asistencial.

Compatible el grupo II (clínicas en régimen de consultas externas y consulta veterinarias, sin internamiento de menos de 200 m²) , situaciones A, B, C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

f) Deportivo.

Compatible el grupo I (sin espectadores), situaciones E y F. Prohibido en todos los demás casos.

6.31.11 Obras. Sustitución de edificaciones.

Podrán realizarse obras de sustitución de la edificación existente, en las que se demuele la misma y en su lugar se construye una nueva edificación, con las condiciones de posición, volumen, ocupación y edificabilidad establecidas en el presente Capítulo de las Normas Urbanísticas y según la tipología asignada a la parcela correspondiente.

En ningún caso, son admisibles obras de ampliación, de aumento del volumen construido de las edificaciones existentes.

6.31.12 Edificaciones auxiliares

Son edificaciones situadas en la superficie libre de parcela, que deberán disponerse adosadas a alguno de los linderos, excepto en los que tengan a la vez el carácter de alineación exterior, de la que deberá retranquearse un mínimo de 3,00 metros. Su superficie, que no computara a efectos de superficie construible pero si en cuanto a la ocupación total de la parcela, no podrá superar una superficie de 50 m² de ocupación, y su altura en ningún caso superará la de la planta baja de la edificación principal. En ningún caso se tratará de locales habitables, para

permanencia de las personas, contemplando exclusivamente los siguientes usos compatibles respecto del uso característico:

- a) *Automóvil*. En el grupo II, de estacionamiento de vehículos, con relación a la dotación mínima de plazas de aparcamiento.
- b) *Trastero*, entendiendo este uso como guarda de enseres de la vivienda y/o de cuidado y tratamiento de los espacios libres de parcela.
- c) *Instalaciones*, exclusivamente las que se destinen al servicio de la edificación principal y/o de la parcela.

Las parcelas que dispongan de este tipo de edificaciones que no cumplan con las condiciones señaladas, deberán adecuarse a las mismas con motivo de la ejecución de obras de sustitución de la edificación actual, o bien con cualquier tipo de actuación que se pretenda realizar en algunas de las edificaciones auxiliares existentes y que requiera de otorgamiento de licencia urbanística.

6.31.13 Acondicionamiento de la superficie libre de las parcelas.

El ámbito de la parcela definido por el espacio de la misma no ocupado por la edificación principal, deberá ajardinarse al menos en un 40% de su superficie.

El resto de espacios no ajardinados se podrán ocupar por la edificación auxiliar permitida, por piscinas descubiertas o para usos agrícolas en forma de huerto urbano.

6.31.14 Cerramiento de parcela.

El cerramiento de parcela tendrá un tratamiento homogéneo, en todo su perímetro, admitiendo el actual hasta la sustitución de la edificación principal. El cerramiento de nueva construcción tendrá un altura máxima de 2,20 m, formado por un zócalo opaco, con materiales y acabados similares a los paramentos verticales de la edificación principal, de 1,00 m de altura; y el resto del mismo a base de elementos más ligeros, configurado en forma de enrejados o celosías.

Además de los accesos correspondientes al frente de parcela, se podrá disponer de un máximo de un acceso por cada una del resto de las alineaciones exteriores. Su anchura máxima será de 2,20 m.

6.31.15 Plazas de aparcamiento

De acuerdo con el art. 36.6.c) de la LSCM, por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

Las viviendas en que, por su situación en el conjunto edificado actual existente, en tipología adosada, sea materialmente imposible posibilitar el acceso de vehículos a la parcela correspondiente, la dotación mínima de aparcamientos establecida en la presente modificación del PGOU, será exigible en la sustitución de la edificación, admitiéndose, esta circunstancia, transitoriamente.

CUADRO DE PARÁMETROS VINCULANTES.

En los siguientes cuadros se expresan, para cada parcela lucrativa, los parámetros urbanísticos siguientes: superficie de suelo, coincidente con la existente excepto en aquellos casos donde la morfología de la misma se ha adecuado a nuevas alineaciones derivadas de su regularización y mejoras de la movilidad en general del ámbito; tipología de la edificación; nº de plantas y edificabilidad, superficie máxima construible, todos ellos de carácter vinculante, según se establece en los artículos correspondientes del presente Capítulo 31, Clave 08: *Residencial unifamiliar del AH.1 "Colonia Militar Primo de Rivera"*. Las zonas de ordenanza se representan en el plano de detalle Nº 03 CALIFICACIÓN. USOS Y ORDENANZAS.

MANZANA M1

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² c)
P1.1	784,27	EXENTA	1	71,11
P1.2	423,17	PAREADA	1	122,40
P1.3	479,83	PAREADA	1	72,63
P1.4	615,63	EXENTA	1	70,20
P1.5	509,56	PAREADA	1	96,70
P1.6	528,18	PAREADA	1	115,39

MANZANA M2

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P2.1	447,36	ADOSADA	2	125,16
P2.2	336,20	ADOSADA	2	121,80
P2.3	334,25	ADOSADA	2	150,99
P2.4	367,46	ADOSADA	2	166,70
P2.5	461,12	EXENTA	1	140,19
P2.6	491,62	EXENTA	1	121,47

MANZANA M3

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P3.1	408,44	ADOSADA	2	151,56
P3.2	375,54	ADOSADA	2	122,36
P3.3	367,25	ADOSADA	2	121,44
P3.4	494,23	ADOSADA	2	124,81
P3.5	466,36	EXENTA	1	102,50
P3.6	432,94	EXENTA	1	87,22

MANZANA M4

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P4.1	599,31	PAREADA	1	132,10
P4.2	523,63	PAREADA	1	120,36
P4.3	383,36	PAREADA	1	155,59
P4.4	411,08	PAREADA	1	121,20
P4.5	412,75	ADOSADA	2	124,85
P4.6	291,86	ADOSADA	2	152,83
P4.7	293,26	ADOSADA	2	122,77
P4.8	401,06	ADOSADA	2	127,52

MANZANA M5

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P5.1	408,51	ADOSADA	2	139,44
P5.2	375,48	ADOSADA	2	123,56
P5.3	369,77	ADOSADA	2	123,00
P5.4	521,33	ADOSADA	2	124,85
P5.5	380,43	PAREADA	1	76,16
P5.6	329,57	PAREADA	1	77,54
P5.7	435,20	PAREADA	1	76,09
P5.8	295,21	PAREADA	1	105,66
P5.9	400,62	AISLADA	1	80,82

MANZANA M6

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P6.1	450,42	AISLADA	1	83,78
P6.2	554,82	AISLADA	1	147,58
P6.3	535,11	AISLADA	1	106,04
P6.4	327,42	AISLADA	1	95,00

MANZANA M7

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P7.1	257,78	AISLADA	1	75,36
P7.2	331,22	AISLADA	1	90,89
P7.3	324,31	PAREADA	1	80,05
P7.4	321,33	PAREADA	1	78,55

MANZANA M8

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P8.1	435,82	ADOSADA	1	145,81
P8.2	457,50	ADOSADA	1	93,46
P8.3	528,13	ADOSADA	1	100,10
P8.4	562,36	ADOSADA	1	155,45

MANZANA M9

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P9.1	488,88	ADOSADA	2	123,63
P9.2	337,16	ADOSADA	2	123,37
P9.3	332,42	ADOSADA	2	123,05
P9.4	365,54	ADOSADA	2	128,18
P9.5	458,80	AISLADA	1	73,28
P9.6	483,46	AISLADA	1	71,85

MANZANA M10

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P10.1	396,85	ADOSADA	2	138,93
P10.2	370,48	ADOSADA	2	139,37
P10.3	364,10	ADOSADA	2	121,67
P10.4	545,72	ADOSADA	2	127,24
P10.5	465,86	AISLADA	1	100,18
P10.6	450,43	AISLADA	1	72,96

MANZANA M11

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P11.1	506,75	AISLADA	1	72,27
P11.2	527,63	PAREADA	1	160,63
P11.3	533,80	PAREADA	1	113,15
P11.4	505,20	AISLADA	1	101,09
P11.5	737,06	AISLADA	2	161,05
P11.6	426,70	PAREADA	2	142,02
P11.7	427,06	PAREADA	2	128,43

MANZANA M12

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P12.1	398,57	PAREADA	2	164,15
P12.2	410,76	PAREADA	2	138,34
P12.3	552,76	AISLADA	2	115,32
P12.4	701,71	PAREADA	1	99,54
P12.5	584,88	PAREADA	1	80,11
P12.6	455,53	PAREADA	1	95,43
P12.7	461,56	PAREADA	1	143,71
P12.8	446,87	ADOSADA	1	80,28
P12.9	290,85	ADOSADA	1	87,65
P12.10	227,42	ADOSADA	1	86,47

MANZANA M13

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P13.1	257,20	ADOSADA	1	95,00
P13.2	300,26	ADOSADA	1	138,33
P13.3	315,49	ADOSADA	1	94,12
P13.4	315,88	PAREADA	1	101,67
P13.5	518,79	PAREADA	1	122,50
P13.6	320,48	PAREADA	1	78,22
P13.7	402,81	PAREADA	1	77,32

MANZANA M14

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P14.1	517,50	PAREADA	1	95,00
P14.2	517,50	PAREADA	1	95,00
P14.3	517,50	ADOSADA	1	95,00
P14.4	362,25	ADOSADA	1	95,00
P14.5	362,25	ADOSADA	1	95,00
P14.6	556,29	ADOSADA	1	95,00

MANZANA M15

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P15.1	543,20	PAREADA	1	95,00
P15.2	543,20	PAREADA	1	95,00
P15.3	637,18	PAREADA	1	95,00
P15.4	554,39	PAREADA	1	95,00
P15.5	637,17	PAREADA	1	161,00
P15.6	426,78	PAREADA	1	109,60
P15.7	437,14	AISLADA	1	91,12

CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

MANZANA	PARCELAS	EDIFICABILIDAD NETA (m ² c)
M1	De la P1.1 a la P1.6	548,43
M2	De la P2.1 a la P2.6	826,31
M3	De la P3.1 a la P3.6	709,89
M4	De la P4.1 a la P4.8	1.057,22
M5	De la P5.1 a la P5.9	927,12
M6	De la P6.1 a la P6.4	432,40
M7	De la P7.1 a la P7.4	324,85
M8	De la P8.1 a la P8.4	494,73
M9	De la P9.1 a la P9.6	643,36
M10	De la P10.1 a la P10.6	700,35
M11	De la P11.1 a la P11.7	878,64
M12	De la P12.1 a la P12.10	1.091,00
M13	De la P13.1 a la P13.7	707,16
M14	De la P41.1 a la P14.6	570,00
M15	De la P15.1 a la P15.7	741,72
TOTAL		10.653,18

CAPITULO 32 DEL PGOU: CLAVE 40-A: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”

La clave y los artículos expuestos a continuación se numeran de acuerdo a la estructura del PGOU (Título VI. Condiciones particulares de zona en la edificación – Nuevo Capítulo 32)

6.32.1 Ámbito.

Es el definido en la documentación gráfica de la ordenación pormenorizada del Área Homogénea 01 “Colonia Militar Primo de Rivera”.

6.32.2 Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios en parcelas destinadas a *Instituciones y Equipamiento Público* y a *Servicios Públicos e Infraestructuras*, en parcelas de uso exclusivo.

La remisión a planos determinados en el presente capítulo, si no se especifica otra cosa, se ha de entender referida a los contenidos en la presente Modificación Puntual del PGOU del Sector 22A, de suelo urbano, a escala 1/1000, independientemente de su correspondencia con los planos de ordenación del PGOU modificados, a escala 1/10000, 1/5000 y 1/2000.

6.32.3 Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano de detalle Nº 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*. Las alineaciones exteriores son vinculantes. En este mismo plano se señala, en la parcela destinada a *Equipamiento*, la alineación fija de fachada a que ha de ajustarse la nueva edificación.

6.32.4 Retranqueos.

En la parcela destinada a *Equipamiento*, la fachada principal se ajustará a la alineación fija de fachada que se establece en el plano de detalle Nº 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*. El retranqueo al resto de linderos, será de un mínimo de 3,00 metros. La faja de terreno correspondiente al retranqueo a fachada respecto del frente del solar, deberá quedar libre de todo tipo de edificación.

En la parcelas destinada a *Servicios Públicos e Infraestructuras*, la edificación se ajustará a las alineaciones y a los linderos reflejados en el citado plano.

6.32.5 Parcela mínima

La parcelación que se refleja en el plano de detalle Nº 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*, se establece como vinculante, considerándose cada parcela, por tanto, como parcela mínima.

6.32.6 Frentes de parcela

Se definen, según la parcelación establecida en el plano de detalle Nº 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*

6.32.7 Superficie de ocupación máxima

Será del 50% de la superficie de la parcela destinada a *Equipamiento*. Será el 100% de la superficie de las parcelas destinadas a *Servicios Públicos e Infraestructuras*.

En todo caso, y siempre respecto de la edificación principal, la ocupación de las construcciones bajo rasante deberá coincidir con la superficie ocupada sobre rasante.

6.32.8 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación, será de dos plantas y 7,00 metros

6.32.9 Edificabilidad.

La superficie máxima construible se deduce de los parámetros fijados de ocupación máxima, de los retranqueos y de la altura máxima.

6.32.10 Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave 40-A, es el definido en el artículo 6.32.2, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en el presente artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones que figuran seguidamente.

En el plano de detalle Nº 03 *CALIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS*, en una de las dos parcelas afectadas por esta clave, aparece sobreimpresa la letra P, que detalla el uso característico de *Servicios Públicos e Infraestructuras*, grupo III (Infraestructuras), situación E y F.

En la segunda parcela, no existe letra alguna por lo que se considera uso característico cualquiera de los que en el listado que figura a continuación alcanzan esta condición:

a) Automóvil.

Compatible el grupo I (espacios abiertos) y grupo II, situación D, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

b) Oficinas.

Característico el grupo I (abiertas al público), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

c) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Característico el grupo I (hasta 200 usuarios), situación F. Prohibido en todos los demás casos

d) Educativo.

Característico el grupo I (centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas) y IV (guarderías infantiles), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

e) Uso sanitario-asistencial.

Característico el grupo II (clínicas en régimen de consultas externas, centros asistenciales sin internamiento y consultas veterinarias, siendo éstas últimas de menos de 200 m²), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

f) Religioso.

Característico el grupo I (dedicado exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja). Situación F. Prohibido en todos los demás casos.

g) Deportivo.

Compatible el grupo I (sin espectadores), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

6.32.11 Plazas de aparcamiento

De acuerdo con el art. 36.6.c) de la LSCM, por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

4.2 MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Derivadas de los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del presente documento de planeamiento se establecen las siguientes condiciones ambientales:

4.2.1 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

En este sentido, el Canal de Isabel II informa de que con los datos aportados y atendiendo a las dotaciones de la vigentes Normas para Redes de Saneamiento (2020) del Canal, así deducido el caudal medio de vertido de 82,3 m³/día (0,95 l/s), el incremento total de vertido es de 1,4 m³/día, que podrá ser tratado en el actual sistema de depuración "Alcalá Este-Alcalá Oeste"

Asimismo, al ser la red de alcantarillado de titularidad y gestión municipal en el municipio de Alcalá de Henares, deberá ser el Ayuntamiento quien autorice las conexiones a la misma y garantice que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación del incremento del vertido generado por la Modificación.

4.2.2 CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL RUIDO Y LOS REALES DECRETOS QUE LA DESARROLLAN

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan:

- El ámbito de actuación, con uso residencial, se correspondería con el área acústica Tipo a (sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial), de conformidad con la zonificación establecida en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre y en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, por lo que conforme a dicha zonificación no deberán superarse los objetivos de calidad acústica para ruido y vibraciones aplicables en dicha área establecidas en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003.

- Tal y como se establece en el Estudio Acústico, si bien actualmente no se superan los objetivos de calidad acústica en los diferentes periodos de evaluación, en el proyecto de urbanización deberán recogerse la aplicación de medidas preventivas o en caso correctoras en las zonas de acceso (aperturas del muro), para mejorar la calidad acústica del ámbito de estudio. Véanse las condiciones establecidas en el Documento Ambiental Estratégico.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares velará por que se adopten todas las medidas preventivas o correctoras específicas y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003 de ruido.

4.2.3 CARACTERIZACIÓN DEL SUELO.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

4.2.4 CONDICIONES DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO

En cuanto a las consideraciones a tener en cuenta para evitar actuaciones que pudieran afectar al dominio público hidráulico de forma negativa, la CHT informa que:

- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento.
- La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa [como se recoge en los apartados correspondientes de la presente documentación normativa], por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrogeológico:

- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad.

- Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos.
- Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

4.2.5 CONDICIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE EMERGENCIAS

Las condiciones establecidas en el informe de la Dirección General de Emergencias de la Comunidad de Madrid han sido incorporadas en las normas generales de urbanización del presente documento. En particular en lo relativo a las condiciones de la red viaria y a la red de hidrantes.

4.2.6 CONDICIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL

Según se recoge en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de la Modificación Puntual. Colonia de viviendas militares del Sector 22-A de Suelo urbano, no hay ningún bien recogido en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, ni hay constancia de la existencia de otros bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

No obstante, se recuerda que en el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

Por otro lado, si en el desarrollo del ámbito se produjera la aparición casual de restos arqueológicos o paleontológicos en el ámbito del Área Homogénea, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

4.2.7 CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

4.2.7.1 Generalidades.

Medidas:

- La instalación de las nuevas infraestructuras temporales o permanentes se realizará siempre que sea posible, en zonas de baja calidad ambiental y excluyendo figuras de interés ambiental.
- Se aprovecharán los caminos existentes evitando en la medida de lo posible la apertura y longitud de nuevos accesos.
- Se señalarán y balizarán convenientemente todos los tramos afectados por las obras, antes y durante la ejecución de estas, con el objeto de garantizar la seguridad vial y evitar molestias al tráfico en los puntos de intersecciones o donde el movimiento de vehículos pueda generar incomodidades al tránsito.
- Se reutilizará la tierra vegetal para las zonas que hayan sido alteradas, procedentes de los volúmenes de tierras retirados durante la obra.
- Se adecuarán las áreas destinadas a parque de maquinaria, acopio de materiales y almacenamiento de residuos.
- Se evitará realizar las obras en períodos de máximo riesgo de incendios forestales, teniendo en cuenta el aumento del riesgo de incendio a causa de las acciones desarrolladas.

A lo largo de la fase de ejecución, se deberá atender a las siguientes medidas minimizadoras a aplicar durante el desarrollo de los trabajos. Generalmente, suponen un coste adicional poco representativo y facilitan la introducción de medidas correctoras del impacto.

4.2.7.2 Calidad atmosférica y acústica.

Obligaciones normativas:

- El proyecto de obra justificará el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, concretando las medidas oportunas a adoptar en orden a garantizar unos niveles sonoros aceptables en las zonas limítrofes a las fuentes generadoras de ruido (viales de circulación rápida, metro ligero, etc.).
- El área acústica bajo estudio tiene carácter residencial, por tanto, los objetivos de calidad acústica a respetar en áreas urbanizadas existentes, según la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Contra la Emisión de Ruidos, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (nº 237) con fecha 04 de octubre de 2010 serían de 65dBA en periodos diurno y

vespertino (día 07:00-19:00) (tarde 19:00-23:00) y 55dBA en periodo nocturno (noche 23:00-07:00).

– A efectos normativos, solo computarán dentro del sistema de espacios libres aquellas áreas que reúnan los requisitos necesarios desde el punto de vista acústico en los términos previstos por la legislación vigente.

– Al no prever aumento poblacional se considera que tampoco existirá un incremento de tráfico tal como para que la Modificación Puntual del PGOU relativo a esta parcela pudiera tener repercusión sobre la calidad del aire de la zona, y principalmente asociada al tránsito habitual de la Avenida Meco, por lo que se considera que los niveles de contaminación atmosférica no variarán significativamente. Por ello, no se consideran necesarios para esta tramitación análisis específicos relativos a la calidad del aire.

Medidas:

– Se deberá prevenir y corregir la contaminación lumínica y acústica; limitando los excesos lumínicos, las reflexiones excesivas y el impacto negativo sobre los organismos vivos reduciendo la contaminación acústica, con la utilización de la topografía, la vegetación, y otros mecanismos de la construcción del espacio, con tal de controlar los límites de emisión de ruidos, y utilizando pavimentos fonoabsorbentes.

– Se limitará la velocidad en la vía de tal forma que esta limitación contribuya a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero que pueden provocar un aumento de los efectos del cambio climático.

– Se garantizará el cumplimiento de los estándares de emisión de los vehículos utilizados en la obra, establecidos por la normativa vigente, en materia de emisiones de gases y partículas, y en materia de emisiones acústicas. La maquinaria deberá poseer el certificado de la CE, así como el indicador visual del nivel de ruido.

– Las actividades se limitarán a las zonas previstas para maquinaria y almacenaje de elementos de la propia obra evitando así la generación de polvo y ruido.

– Se cubrirán aquellos materiales susceptibles de emitir polvo, tanto en el momento de su transporte como en las zonas de acopio, a efectos de evitar la contaminación atmosférica por emisión de partículas.

– Se efectuarán riegos periódicos en todos los caminos de acceso e instalaciones auxiliares de la obra, durante los periodos secos o cuando se considere necesario, para minimizar la emisión de partículas en suspensión a la atmósfera producida por el movimiento de tierras y el tránsito de maquinaria.

- Se utilizará en toda la obra maquinaria en buen estado y se realizarán mantenimientos periódicos para minimizar la emisión de contaminantes.
- Se dispondrá de una zona de lavado de ruedas de manera que se evite el arrastre de barro y polvo a las infraestructuras viarias del entorno.

4.2.7.3 Cambio climático.

En cuanto a la contribución de todos los efectos que la actuación pudiera tener sobre el cambio climático se definen las siguientes medidas de mitigación que, junto a las medidas ya indicadas previamente, promueven el alcance de la eficiencia energética o ahorro de energía, la reducción de la generación de residuos, vertidos, emisiones y la contaminación, con especial atención a las emisiones a la atmósfera de gases con efecto invernadero.

Medidas:

- Adecuar la potencia de la máquina al trabajo a realizar y correcto ajuste de los motores de la maquinaria implicada.
- Analizar la viabilidad de reutilizar el agua de lluvia en los proyectos de construcción.
- Reducir la generación de residuos y correcta gestión de los mismos, y coordinación con Gestores autorizados.
- Fomentar el empleo de energías renovables mediante el estudio de la viabilidad de incorporar a los procesos constructivos la obligatoriedad de instalar sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria en cualquier uso que implique su utilización.
- Preservar los árboles existentes evaluando tanto sus posibilidades de conservación en las zonas verdes o formando parte de la superficie afectada por la obra, con el fin de que cumplan su función de sumideros de carbono.

4.2.7.4 Contaminación electromagnética.

Obligaciones normativas:

- En el proyecto de obras, se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación vigente en materia de infraestructuras eléctricas, y, en concreto lo establecido en el *Decreto 131/1997 de 16 de octubre por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en la Comunidad de Madrid.*

4.2.7.5 Geomorfología, geología y suelo.

Medidas:

- Prever posibles efectos adicionales sobre la geomorfología y geología mediante la planificación con la delimitación y gestión de los residuos de construcción que puedan alterar el ámbito de estudio. Estos se verán atenuados mediante las medidas establecidas durante la planificación de la actuación.
- Se procurará obtener el equilibrio de los volúmenes procedentes del movimiento de tierras en las propias áreas de actuación.
- En caso de generarse excedentes de tierras, su gestión precisará todas las autorizaciones mineras preceptivas y licencias municipales requeridas.
- Se impedirá la circulación por zonas no habilitadas para su acceso con el fin de evitar alteraciones sobre las propiedades edáficas, degradación y pérdida del suelo, tanto a la maquinaria como al personal de obra.
- Retirada, acopio y mantenimiento de la tierra vegetal para poder utilizarla posteriormente en labores de restauración.
- Se evaluará, una vez finalizadas las obras, el grado de compactación y se llevará a cabo el proceso de descompactación previo al extendido de tierra vegetal, en caso de ser requerido. De la misma forma se realizará la total reposición del terreno a su estado original.

4.2.7.6 Hidrología.

Obligaciones normativas:

- El proyecto no se podrá llevar a cabo sin que previa o simultáneamente estén ejecutadas y en funcionamiento las correspondientes infraestructuras exteriores de saneamiento y depuración de aguas residuales correspondiendo a los agentes sociales implicados en su desarrollo el coste proporcional de las que fuera necesario acometer.

Medidas:

- Se utilizarán pavimentos predominantemente permeables en los espacios libres, de modo que se contribuya a la recuperación de la humedad por el subsuelo, y se emplearán especies vegetales autóctonas y resistentes al tipo de clima de Alcalá de Henares.
- La gestión del agua de lluvia se fomentará para su reutilización y tratamiento dentro de la red pública de pluviales.
- Para evitar la contaminación de las aguas se prohibirá el acopio o vertido de materiales en las zonas próximas a arquetas de recogida de pluviales.

4.2.7.7 Riesgos Naturales.

Debido a los riesgos analizados en el entorno de la actuación, se considera necesario implementar medidas de prevención de incendios forestales durante la ejecución del Plan. Principalmente, se deberá mantener la maquinaria en las condiciones adecuadas de revisión periódica, asegurando que establezcan las propias condiciones de uso de la máquina, para evitar que se produzca alguna chispa o elemento detonante de ignición como consecuencia del mal mantenimiento y limpieza de piezas mecánicas y sistema eléctrico.

4.2.7.8 Vegetación y arbolado existente.

Obligaciones normativas:

– Se atenderá a lo establecido en la *Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid*, en cuanto a la posible eliminación de arbolado por las actividades que se prevean en la Modificación Puntual.

– Cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos existentes debe ir acompañada de la correspondiente valoración económica, obtenida por el método de Valoración del Arbolado Ornamental, Norma Granada, de aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, según el *acuerdo de 7 de noviembre de 1991 de Consejo de Gobierno*.

Medidas:

– Mantener en la medida de lo posible el arbolado actual y efectuar un plan de revegetación, en caso de que sea necesario eliminar arbolado existente. Este plan de revegetación se deberá elaborar en el proyecto de urbanización que se deberá elaborar para la realización de las actuaciones previstas.

– Se mantendrá el arbolado actual en buen estado de conservación y manteniéndose las condiciones de seguridad para la población y las viviendas.

– Si por las obras de acondicionamiento del viario, y por la inviabilidad de otra cualquier alternativa, hubiese alguna afección a alguna especie arbórea con más de 10 años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel de suelo, se procede al trasplante de la misma. Si por razones técnicas dicho trasplante no es posible, podrá autorizarse la tala del ejemplar afectado mediante decreto del alcalde singularizado para cada ejemplar, previo expediente en el que se acredite la inviabilidad de cualquier otra alternativa. En ambos casos, se recomienda la plantación de dichas especies arbóreas en las cesiones de espacio para uso de jardines y parques.

– Cumplir con las especificaciones de la Ordenanza de protección del arbolado del ayuntamiento de Alcalá de Henares, en el ámbito de actuación, en concreto en cuanto a las condiciones técnicas de protección del arbolado al inicio de las obras, en la apertura de zanjas:

– (Art. 5) En cualquier obra y en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a un árbol existente, previamente al comienzo de las obras con una buena reja, valla o cerca de altura no inferior a 1,50 y a una distancia del árbol no inferior a 0,50m. Esto se hará siempre que haya necesidad de acercarse al perímetro del árbol, a menos de un metro de distancia; estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las mencionadas obras u operaciones por parte de los operarios responsables de dichas obras. En aquellas obras en las que no se utilice maquinaria pesada, pero que, dadas las operaciones a llevar a cabo, puede peligrar el vegetal, será obligación del constructor la protección de los elementos vegetales, acotándolos con rejas, vallas o cercas que impidan totalmente cualquier daño, colocadas a una distancia mínima de 0,50 metros. La distancia de seguridad se calculará en el doble que tenga la copa del árbol.



Ilustración 42. Medidas minimizadoras de impactos sobre la vegetación. Fuente: Elaboración propia.

– (Art. 6). En aperturas de calicatas o zanjas en la vía pública o terrenos comunitarios y en general, en cualquier remoción del pavimento o aceras en la vía pública, que afecte a jardines o arbolado, al solicitar la licencia para la apertura de zanjas, deberá indicarse por el Técnico Municipal que lo informe, antes de su concesión, si afecta a la realización a zonas de jardín, árboles tanto en aceras como en parques o cualquier otro espacio público, en cuyo caso deberá informar al Técnico Jefe de Parques y Jardines para cumplir las normas establecidas de protección al arbolado existente, quedando supeditada la concesión de dicha licencia al referido informe Técnico. La apertura de zanjas en calles con existencia de árboles, con latitud inferior a 3m. de acerado deberán ser realizadas a una distancia mínima de 1 m. del tronco del árbol.

– En acerados con latitud superior a los 5 m. la distancia exigida será de 2 m. del tronco del Árbol, o aproximación máxima de una distancia igual a cinco veces el diámetro normal del árbol (medido de 1,30 m. de su base).

– En caso de que no fuera posible aplicar esta norma se requerirá la inspección del Técnico de la Brigada de Parques y Jardines, para adoptar una solución que no deteriore el arbolado.

– Cuando ineludiblemente en las excavaciones tengan que cortarse raíces importantes de grosor superior a 5cm. los cortes se efectuarán o perfilarán con herramientas adecuadas dejando cortes limpios y lisos.

– Las zanjas próximas al arbolado deberán ser abiertas y cerradas en un plazo de tiempo no superior a 48 horas a fin de evitar que los elementos (aire, frío, calor) actúen sobre ellas; procediéndose a su riego a continuación.

– En todo caso, deberá contar con el asesoramiento e inspección de los trabajos del Técnico de Parques y Jardines.

– Las exigencias contenidas en los mismos deberán ser tenidas en cuenta por los Servicios Técnicos de Urbanismo y de la Sección Técnica de Obras con carácter previo a la concesión de las licencias Municipales de Obras y apertura de zanjas y calas, en cumplimiento de lo previsto en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.

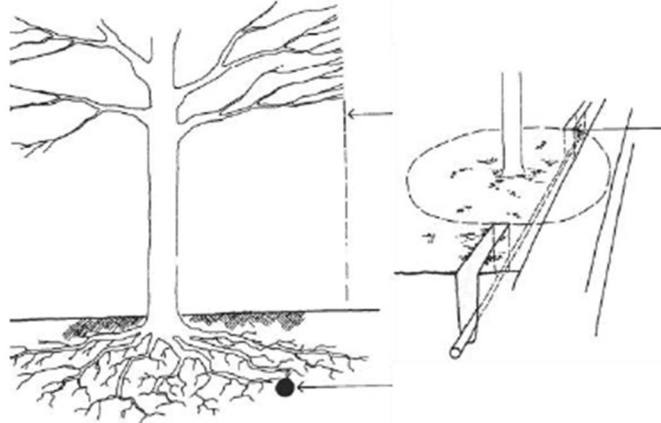


Ilustración 43. Medidas para la protección de las raíces del arbolado.

La situación ideal es no tener que excavar en la zona de raíces.

En caso de ser necesario que las obras relativas a las instalaciones afecten a la zona del enraizamiento, los daños deberán reducirse lo más posible, trazando con cuidado el paso de las instalaciones y llevando las excavaciones a cabo manualmente, evitando daños a las raíces de diámetro igual o mayor que 25 mm. Mientras se tienden las tuberías, los conductos y los cables, déjense estas raíces atravesar las zanjas colgando. Cuando los tubos de drenaje no puedan seguir un recorrido libre de árboles, se tenderán por debajo de la cota de desarrollo del enraizamiento, a una profundidad aproximada de 1,20 m o incluso superior.

– (Art. 7). *Los alcorques en la vía pública. En aceras superiores a 3 m. de anchura, los alcorques nunca serán inferiores a 1,00 m. x 1,00 m., y en aceras de menor anchura serán como mínimo de 0,80 m x 0,80 m. Si esto fuera posible de cumplir en algún caso muy determinado, será el ingeniero Jefe de Parques y Jardines quien dictaminará la posibilidad de realización del mismo, de una forma alternativa o de la imposibilidad de obrar de esta última manera.*

– (Art. 8). *Ninguna persona depositará, situará, almacenará o mantendrá piedras, ladrillos, cemento, bolsas de basura o cualquier otro material u objeto en los alcorques de los árboles,*

excepto de un modo transitorio, previa autorización de la Concejalía de Aguas y Medio Ambiente, para cuya expedición se exigirá informe favorable del Técnico de Parques y Jardines.

– (Art.9). En los árboles de reposición o de primera plantación, se tendrá un especial cuidado en colocar el ejemplar lo más céntrico posible dentro del alcorque.

4.2.7.9 Movilidad y transporte sostenible.

Recomendaciones:

– Se promoverá la utilización de aquellos modos de transporte que menos perjudiquen al medio ambiente, promoviendo el uso de la bicicleta.

– Se recomienda garantizar el uso del transporte público para la correcta accesibilidad de la propuesta, integrando los paseos y paradas en lugares estratégicos tales como el comercio, el colegio u otros equipamientos.

4.2.7.10 Residuos.

Obligaciones normativas:

– El sistema de recogida de residuos será el existente en el municipio, excepto determinación municipal expresa.

Se propone para la gestión de residuos:

– Planificar las obras de manera que:

Se incluyan propuestas que tengan por finalidad minimizar, reutilizar y clasificar los residuos de la obra.

Se limite y controle la utilización de materiales potencialmente peligrosos, tales como fluidificantes, desencofrantes, líquidos de curado de hormigón, pinturas, etc.

Se optimice la cantidad de materiales, ajustándolos a los estrictamente necesarios para la ejecución de la obra.

– Limitar el empleo de técnicas que generen una gran cantidad de residuos de difícil valorización o que perjudiquen a los demás sobrantes, como, por ejemplo, el enyesado.

– Respetar y adoptar las condiciones establecidas respecto a los residuos en las ordenanzas municipales.

– Los residuos originados, sean de la naturaleza que sean serán gestionados de la manera más eficaz para reducir la cantidad y mejorar su valorización.

- Se realizará un Plan de Gestión de Residuos para la fase de ejecución de las obras de urbanización. Podrá tomarse como referencia el incluido como anexo III en este estudio.

4.2.7.11 Paisaje

- El diseño de las edificaciones que se construyan en las parcelas edificables seguirán criterios de integración en el entorno arquitectónico especialmente en lo referido a formas, alturas, colores y texturas.
- Se cumplirá la ordenanza municipal de conservación de edificaciones, donde se obliga a los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos y demás inmuebles a conservarlos en estado de seguridad.
- Se controlará que las nuevas edificaciones no rompan con el paisaje mediante el control de la normativa edificatoria establecida por la normativa del PGOU.

4.2.7.12 Criterios de sostenibilidad.

En espacios verdes libres

- Riego: ahorro de agua. Utilización de sistemas de riego automatizado y localizado, preferiblemente, riego por goteo. Realizar riegos a primeras o a últimas horas del día, con poca insolación. En riegos automatizados, regar preferiblemente en horario nocturno. Emplear en la medida de lo posible, sistemas de reutilización de agua. Limitar superficies de césped.
- Abonado: se desaconseja emplear fertilizantes químicos convencionales. Desarrollar abonado orgánico y mineral natural.
- Malas hierbas: el acolchado en la base de las plantas con cortezas de pino, paja, compost, estiércol, turba, grava, etc. retiene humedad y limita la proliferación de malas hierbas. Utilización de plantas tapizantes y de mallas antihierba cubiertas por cortezas de pino, gravas, etc.
- Empleo de insecticidas y fungicidas biológicos o con reducido poder tóxico (compuestos de cobre -caldo bordelés- y azufre, *Bacillus thuringiensis*, etc.).
- Utilización preferente de especies autóctonas, por encontrarse adaptadas a la zona.

En alumbrado

El nuevo sistema de alumbrado exterior se realizará siempre que sea posible basándose en las recomendaciones del Instituto de la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), entidad adscrita al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, en materia de diseño de luminarias, regulación horaria, tipo de lámparas, etc. promoviendo la eficiencia energética.

4.3 CONDICIONES RELATIVAS A LOS REALOJOS PREVISTOS

En los artículos 18 y 19 del Real Decreto Legislativo 7 /2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se establece que en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberá garantizar el derecho de aquellos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El INVIED, como propietario de los terrenos, deberá ser quien proceda al realojo de los vecinos afectados, en las condiciones establecidas por la ley.

El Ayuntamiento ha solicitado al INVIED garantías para las condiciones de realojo de los vecinos afectados. Con fecha 5 de febrero de 2021 y 21 de mayo de 2021, el INVIED aporta sendos escritos donde justifican las condiciones técnicas y dimensionales de las viviendas que podrán ser ofrecidas para los citados realojos. Contrastando las superficies de las viviendas previstas a desalojar con éstas, se considera que existe una capacidad suficiente para realojar a los afectados en las condiciones que establece la ley, realizando para ello a costa del INVIED las obras de adaptación que fuesen oportunas para que las viviendas dispongan de unas características análogas a las anteriores.

De manera expresa, aquellos vecinos afectados por los desalojos que ocupen viviendas que estuvieran adaptadas para el uso por personas con movilidad reducida, deberán ser realojados en viviendas que cuenten, como mínimo, con el mismo grado de adaptación.

4.4 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

La actuación prevista requiere de unos deberes asociados a la misma que, como garantía de su ejecución, requieren de la definición de una gestión posterior a la aprobación de la presente modificación del PGOU que garantice el cumplimiento de los mismos con carácter previo a la parcelación que permita la posterior enajenación de las viviendas.

A estos efectos debe tenerse en cuenta que, de acuerdo a lo establecido en el artº 18.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, *“los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización (...)”*

La presente actuación de dotación correspondiente con un Área Homogénea en suelo urbano consolidado, ha de ser objeto de una gestión posterior a la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares que, tras el cumplimiento de los deberes asociados a la actuación prevista y una vez inscrita la parcelación en el Registro de la Propiedad, culmine con la enajenación de las viviendas de la Colonia, objeto y justificación de aquella.

El procedimiento se inicia tras el requisito necesario de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de ordenación detallada, que posibilita el desarrollo de las determinaciones de la misma directamente mediante la redacción de los siguientes Instrumentos de gestión y ejecución urbanísticas:

- Proyecto de parcelación urbanística
- Proyecto de obras de mejora de la urbanización

La responsabilidad de la redacción y presentación al Ayuntamiento de ambos documentos recae en el INVIED como propietario de los terrenos afectados.

Ambos instrumentos están sujetos a la solicitud por parte del INVIED y al otorgamiento por parte del Ayuntamiento, de la correspondiente licencia urbanística cuya obtención supondrá:

En cuanto al Proyecto de obras de mejora de la urbanización, la autorización para el inicio de las obras correspondientes. Una vez finalizadas el conjunto de las obras de urbanización, ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas en el Proyecto citado y en buen estado, el INVIED las entregará al Ayuntamiento, que las recepcionará según lo previsto en la legislación vigente.

El cuanto al Proyecto de parcelación, la habilitación para el acceso al registro de la propiedad de las parcelas, por un lado, de las lucrativas y de las de las que tienen asignado el 10% del aprovechamiento municipal; y por otro de las correspondientes a las redes públicas locales, objeto de cesión obligatoria y gratuita, que se sustanciará tras su previa inscripción a favor del INVIED e inmediata transmisión al Ayuntamiento de Alcalá de Henares a través del

correspondiente convenio, según lo establecido en el artº 86.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El orden de las etapas y los plazos que pueden estimarse para este desarrollo, tras la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del PGOU son los siguientes:

Presentación por parte de INVIED del Proyecto de parcelación urbanística y propuesta de convenio de cesión:	9 meses (desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU)
Presentación por parte de INVIED del Proyecto de obras de mejora de la urbanización	9 meses (desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU)
Inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes del acto de parcelación y transmisión inmediata mediante Convenio urbanístico al Ayuntamiento de las calificadas como redes públicas locales, así como aquellas en que se localice el 10% del incremento de superficie lucrativa, todas ellas de cesión obligatoria y gratuita	6 meses (desde la concesión de la licencia de parcelación)
Ejecución por parte de INVIED de las obras de mejora de la urbanización, finalización, y recepción municipal de las obras de mejora de la urbanización.	24 meses (desde la concesión de la licencia de obras)

4.5 SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

4.5.1 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

1. INTRODUCCIÓN. MARCO NORMATIVO ESPECÍFICO

La elaboración de la presente memoria resulta preceptiva en base a lo establecido en el art. 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el art. 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU2015)

El primero, relativo a la documentación en que deben formalizar su contenido los planes generales, establece:

b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal

Y el segundo, concreta:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos: (...)

Elementos que describe en cinco apartados declarados inconstitucionales por Sentencia de Tribunal Constitucional (Pleno) TC 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018), por lo que habrá de responder al adecuado equilibrio entre beneficios y cargas, dada la casuística asimismo del único propietario y promotor de la actuación: el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), organismo autónomo dependiente del Ministerio de Defensa, adscrito la Secretaría de Estado de Defensa, con personalidad jurídica pública diferenciada, patrimonio y tesorería propios, así como autonomía de gestión y plena capacidad de obrar, dentro de su esfera de competencia. Cuenta, por tanto, el INVIED con un régimen patrimonial propio, y un régimen específico para las viviendas militares, según se señala más adelante.

Como se explicitado en la Memoria de la presente modificación puntual, ya en 2011, con fecha de 11 de marzo, se suscribió el denominado *Protocolo de Intenciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares y el instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), relativo a la Colonia Militar Primo de Rivera de la localidad de Alcalá de Henares*, con el objetivo de realizar las actuaciones necesarias que hicieran posible la enajenación de las viviendas de la citada Colonia Militar. Viviendas excluidas de la *Orden Ministerial Comunicada nº 185 de 6 de Septiembre de 2001, por la que determinadas viviendas militares se declaran no enajenables*, por lo que podían ya, a partir de entonces, ser objeto de

enajenación de acuerdo con las normas establecidas en la *Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas*, y en concreto en la *Disposición adicional segunda. Normas para la enajenación de viviendas militares y demás inmuebles*, que prescribe que:

1. Las viviendas no incluidas en las Órdenes ministeriales a las que se refiere el apartado 1 del artículo 5 de esta Ley, así como los demás inmuebles, podrán ser objeto de enajenación de acuerdo con las siguientes normas:

a) Las viviendas ocupadas podrán ser ofrecidas al titular del contrato o, caso de fallecimiento de éste, al cónyuge que conviviera con él al tiempo del fallecimiento y, en su defecto, a las personas que se relacionan a continuación, si hubieran convivido con el titular los dos años inmediatamente anteriores y siempre que la vivienda constituya la residencia habitual de las mismas:

(...)

b) El precio de venta de los inmuebles a los que se refiere la letra a) de este apartado, se fijará de acuerdo con el valor real de mercado en el momento de su ofrecimiento, al que se aplicará la deducción que se señala a continuación.

A estos efectos se considerará como valor real de mercado el que se fije por al menos dos entidades de tasación, inscritas en el registro correspondiente del Banco de España y seleccionadas mediante concurso público, todo ello en la forma y según el procedimiento que reglamentariamente se determine.

A este importe se aplicará una deducción que, teniendo en cuenta los criterios que han venido rigiendo para la determinación de los cánones de uso y la ponderación del derecho de ocupación vitalicio que reconoce esta Ley a los usuarios, se valora de forma unitaria en el cincuenta por ciento, determinando así el precio final de venta. Este precio se abonará al contado.

c) La adquisición de la vivienda será potestativa, manteniéndose el derecho de usuario a la ocupación permanente de la misma en régimen de arrendamiento especial, conforme se determina en el artículo 6 de esta Ley. (...).

d) El usuario de una vivienda en el que concurran las circunstancias señaladas en la letra a) de este apartado, salvo la excepción prevista en el apartado 3 del artículo 12 de esta Ley, que no hubiera realizado la compra de su vivienda en el momento de la oferta de las viviendas del edificio del que forma parte, podrá, posteriormente, solicitar su compra durante un plazo de cinco años a contar desde dicha oferta. (...)

e) Las comunidades de propietarios asumirán todos los servicios y elementos comunes de la finca transmitida. En cada una de ellas se integrará el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas como propietario de las viviendas que, en aplicación de lo dispuesto en la letra c) de este apartado, no hayan sido enajenadas.

f) Respecto de las viviendas desocupadas, el Ministerio de Defensa podrá optar por asignarlas a otras unidades del Departamento o enajenarlas mediante concurso, estableciendo como precio de licitación el precio final de venta resultante de la valoración señalada en la letra b) de este apartado, entre personal al servicio del Ministerio de Defensa de acuerdo con los baremos y procedimiento que se determinen. (...)

g) Las viviendas adquiridas en las condiciones señaladas en las letras a) a f) anteriores no podrán ser objeto de enajenación hasta tanto no hayan transcurrido tres años desde el momento de la compraventa, salvo fallecimiento del adquirente. (...)

h) Las viviendas no ocupadas que no se adjudiquen por los procedimientos anteriores y el resto de los bienes inmuebles, garajes y locales comerciales, que no tengan usuario, serán enajenados por subasta pública con sujeción al procedimiento previsto en la normativa vigente. (...)

i) Las normas para la enajenación contenidas en este apartado serán de expresa aplicación en todo caso, excluyéndose, por tanto, cualquier otro régimen específico al que pudieran haberse acogido con anterioridad las viviendas militares y demás inmuebles. (...)

2. Los recursos económicos obtenidos como consecuencia de las enajenaciones pasarán a formar parte del patrimonio del Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas para el cumplimiento de los fines señalados en la presente Ley.

El régimen específico de las viviendas militares enajenables se completa con lo establecido en el *Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa*; y en la *Orden Ministerial 384/2000, de 26 de diciembre, por la que se aprueba el procedimiento y baremo para la enajenación por concurso de las viviendas militares desocupadas*. Así, las *Reglas específicas para la enajenación de viviendas militares* en el primero, establecen, entre otras, en concurrencia con la Disp. Adic. 2ª de la Ley 26/1999 citada:

Artículo 41. Procedimientos y calendarios de ventas

(...)

8. Las viviendas militares para poder ser enajenadas deberán estar administradas por el INVIED O.A. y formar parte de su patrimonio, previa depuración, en su caso, de su situación física y jurídica; estar inscritas en el Registro de la Propiedad, una vez finalizados los trabajos necesarios de segregación, liberación de cargas y división horizontal del inmueble correspondiente; y no estar incluidas en las relaciones de viviendas militares no enajenables a las que se refiere el artículo 19.2 de este estatuto.

Artículo 42. Enajenación de viviendas ocupadas

1. Las viviendas ocupadas podrán ser ofrecidas al titular del contrato referido en el artículo 20 o, en el caso de fallecimiento de éste, al cónyuge que conviviera con él al tiempo del fallecimiento y, en su defecto, a las personas que se relacionan a continuación, si hubieran convivido con el último titular los dos años inmediatamente anteriores y siempre que la vivienda constituya la residencia habitual de las mismas:

(...)

Artículo 43. Enajenación de viviendas desocupadas

1. Las viviendas desocupadas, salvo las que en su caso el Ministro de Defensa opte por asignar a otras unidades del Departamento, podrán ser enajenadas mediante concurso entre personal al servicio del Ministerio de Defensa, de acuerdo con los baremos y procedimiento que determine el Ministro de Defensa.

(...)

Por tanto, para la enajenación de sus viviendas, el INVIED queda obligado por una normativa muy estricta, a contemplar los procedimientos y realizar los trámites preceptivos descritos, que en el presente caso de la Colonia "Primo de Rivera" conllevan previamente la obligación de cumplir con los deberes vinculados a la promoción de la actuación de transformación urbanística de dotación (art. 18 TRLSRU2015) en este caso, según se ha descrito en la Memoria de ordenación; es decir, además de las entregas de suelo para espacios libres, viales y dotaciones públicas preceptivas, relacionados con el reajuste de su proporción, y la correspondiente al incremento de edificabilidad media ponderada, deberá costear y ejecutar las obras de urbanización que se prevén en la actuación, cuyo detalle será objeto del correspondiente proyecto de obras, que tras su redacción, deberá tramitarse para obtener la preceptiva licencia urbanística. Del mismo modo, el INVIED deberá redactar el correspondiente proyecto de parcelación, tramitarlo y obtener la preceptiva licencia, para su ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad. Tras ello, podrá proceder a la enajenación de las viviendas según los procedimientos descritos.

En cualquier caso, el INVIED, como propietario del ámbito, además viene obligado a incurrir en determinados costes recurrentes, de los que se liberará una vez que proceda a la venta. Entre ellos pueden destacarse por su importe, el realizar tanto de modo periódico como puntual las necesarias y preceptivas operaciones de conservación y mantenimiento, no solo en las propias viviendas, ya sea a requerimiento de los propios ocupantes de las mismas o de oficio por los responsables locales, sino en la propia urbanización –también a requerimientos municipales–, atendiendo incidencias en las infraestructuras en general o en el arbolado. Costes a los que debe añadirse el pago del impuesto de bienes inmuebles.

2. METODOLOGÍA. ACTUACIONES CONSIDERADAS

A efectos de considerar un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas, se parte de los ingresos y costes derivados de la actuación, basándose los primeros en las correspondientes estimaciones de mercado para el uso y tipologías existentes, considerando los parámetros correspondientes que se explicitan más adelante, y derivarán por tanto de la enajenación de las viviendas propiedad actualmente del INVIED que resultan de la actuación, concretadas en 82 unidades, además de las tres parcelas vacantes existentes.

En cuanto a los segundos, las cargas de urbanización a considerar, se ha de tener en cuenta que la actuación propone la mejora de las infraestructuras existentes en general de todas las redes, adaptándolas a la normativa vigente: contemplando trazados separativos en el caso de la red de aguas residuales y drenaje de pluviales; el soterramiento del resto de las mismas que actualmente no lo están, como el alumbrado público o la red de telecomunicaciones; el soterramiento de la línea de media tensión que transcurre por el suroeste y conecta con el centro de transformación dentro del ámbito de la actuación. O, en cuanto al trazado de los viales, se propone su mejora facilitando la movilidad general de la Colonia regularizando y adaptando al PGOU tres fondos de saco existentes, eliminando el cuarto que cierra la calle batalla del Ebro, dándole continuidad con la raqueta del acceso central al ámbito desde la Avda. Meco, y convirtiendo el quinto, al noreste de esta misma calle, en un acceso exclusivo a fincas pero posibilitando la actuación de los bomberos practicando un hueco en el muro perimetral. Asimismo, coadyuvando a esa mejora de la movilidad se propone eliminar las diferencias de nivel entre aceras y calzadas, unificando las rasantes, regularizando las secciones procurando adaptarse a lo previsto en la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados*

Asimismo se han de considerar las cargas relativas a la demolición de 11 viviendas junto con algunas edificaciones auxiliares, garajes o trasteros de estas parcelas, y del pequeño local comunitario, de 42 m², en una planta rectangular. De estas once viviendas, cinco están ocupadas, por lo que consecuentemente con su demolición, el realojo de los afectados ha de ser también una carga a considerar, sustanciada en la adecuación de cinco viviendas vacías actualmente junto con los costes asociados a la mudanza. Tras esta operación aún quedarán cinco viviendas vacías de las 82 que se mantienen.

Otras demoliciones menores a considerar son las derivadas del ajuste de determinadas alineaciones: pequeñas longitudes de cierres de parcela, aunque siempre buscando aquí la mínima afectación; en cuanto a la regularización de los fondos de saco, afectando a alguna edificación auxiliar o piscina; o con relación a determinadas superficies actualmente pavimentadas, alguna para usos deportivos, que van a formar parte de las zonas verdes.

3. ESTUDIO ECONÓMICO.

3.1 INGRESOS

3.1.1 Estudio de Mercado

Se ha realizado a través de varios medios en internet, un estudio de mercado de venta y renta de viviendas unifamiliares de segunda mano en la zona del entorno de la Colonia “Primo de Rivera” de Alcalá de Henares, zona denominada El Pilar-BRIPAC, y dentro de ésta, en la parte delimitada al norte y este por la carretera A2, al sur por Vía de la Complutense y al oeste por la Avenida de los Jesuitas.

En dicho estudio se han encontrado fundamentalmente, muestras de viviendas unifamiliares en venta, no existiendo apenas oferta de viviendas unifamiliares en renta. Para las viviendas unifamiliares en venta las muestras corresponden casi en su totalidad a viviendas adosadas y pareadas, siendo casi nula la oferta de viviendas aisladas.

La tipología de los testigos es muy similar en general: son viviendas que se han construido entre los años 2000-2005, y que responden a programas de distribución muy similares: 2 plantas + buhardilla habitable + sótano para garaje y trastero-almacén, con jardín-terraza anexo de unos 60 a 100 m². Las superficies medias de las viviendas están entorno a los 220-300 m²; conforman urbanizaciones privadas con zonas comunes como jardín y piscina comunitaria y en algún caso equipamiento deportivo. Las calidades de las viviendas son similares, son de tipo medio y todas se encuentran en buen estado de conservación y listas para habitar, bien por tener menos antigüedad o uso, bien por haber realizado en las viviendas más antiguas una reforma en su totalidad.

En cuanto al mercado inmobiliario, se puede considerar que el mercado de venta de la zona es homogéneo con precios ofertados bastante similares; en general, se establecen unos precios de venta medios (una vez descontados los gastos de comercialización) sobre los 1.360 €/m²c, que oscilan levemente hacia arriba en función de las mejoras realizadas en el inmueble. No parece que exista gran movimiento de operaciones de compra-venta, encontrando testigos que llevan mucho tiempo en oferta y que han mostrado varias bajadas de precio hasta la fecha, estabilizándose en la actualidad en la media indicada de mercado. También parece que existe mayor oferta que demanda en el mercado de la zona, por lo que los precios indicados podrían variar incluso más a la baja; además, se cree que el mercado inmobiliario entrará de nuevo en

crisis debido a la situación creada por el COVID-19, siendo las primeras estimaciones de los análisis sectoriales bastante negativas y desesperanzadoras, estimándose bajadas de precios en el mercado inmobiliario de segunda mano de hasta un 30%; en cualquier caso es importante reseñar que dada la situación actual sin precedentes, es difícil adelantar previsiones.

Por todo lo expuesto, y en función de las características descritas e indicadas de las viviendas unifamiliares de la Colonia “Primo de Rivera” de Alcalá de Henares, se han homogeneizado los testigos del estudio en función de su ubicación, antigüedad, superficie, tipología, estado, etc, y se ha obtenido una horquilla de valores generalizados de entre 1.125 €/m²c y 1.325 €/m²c, correspondiendo a la parte alta de la horquilla los unitarios para vivienda aislada, y a la baja los de vivienda adosada.

Los testigos consultados son los siguientes:

TESTIGO 1						
MUNICIPIO	DIRECCIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ² c)	VALOR	COEF COMERC	valor oferta
Alcala Henares	Ctra. Univ. Complu	Ciudad 10	250,00	339.450,00	0,93	365.000,00
JARDÍN PRIVADO	TIPOLOGIA	ESTADO	DORMITORIOS	VALOR (€/m ² c)	GARAJE + JARDÍN + PISCINA PARTICULAR	
40	ADDS. 4 PL URB	0,65	5	1.357,80		
TESTIGO 2						
MUNICIPIO	DIRECCIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ² c)	VALOR	COEF COMERC.	VALOR OFERTA
Alcala Henares	Aviación Española	zona Hípica	240,00	351.000,00	0,90	390.000,00
JARDÍN PRIVADO	TIPOLOGIA	ESTADO	DORMITORIOS	VALOR (€/m ² c)	GARAJE + JARDÍN + PISCINA INMOBILIARIA BUY & LIFE	
250	ADDS. 4 PL URB	0,9	3	1.462,50		
TESTIGO 3						
MUNICIPIO	DIRECCIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ² c)	VALOR	COEF COMERC.	VALOR OFERTA
Alcala Henares	Distr. El Pilar-BRIPAC	Urb. Hípica	216,00	346.410,00	0,90	384.900,00
PARCELA	TIPOLOGIA	ESTADO	DORMITORIOS	VALOR (€/m ² c)	GARAJE + JARDÍN + PISCINA INMOBILIARIA GEPPCO	
120	ADDS. 4 PL URB	0,7	3	1.589,04		
TESTIGO 4						
MUNICIPIO	DIRECCIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ² c)	VALOR	COEF COMERC.	VALOR OFERTA
Alcala Henares	Distr. El Pilar-BRIPAC	Juan de la Cierva 31	350,00	382.500,00	0,85	450.000,00
PARCELA	TIPOLOGIA	ESTADO	DORMITORIOS	VALOR (€/m ² c)	GARAJE + JARDÍN + PISCINA PARTICULAR BAJADA PVP	
100	ADDS. 4 PL URB	0,65	6	1.092,86		
TESTIGO 5						
MUNICIPIO	DIRECCIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ² c)	VALOR	COEF COMERC.	VALOR OFERTA
Alcala Henares	Distr. El Pilar-BRIPAC	Brigadas Internacionales	282,00	371.070,00	0,93	399.000,00
PARCELA	TIPOLOGIA	ESTADO	DORMITORIOS	VALOR (€/m ² c)	GARAJE + JARDÍN + PISCINA PARTICULAR	
200	ADDS. 4 PL URB	0,75	3	1.315,85		
TESTIGO 6						
MUNICIPIO	DIRECCIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ² c)	VALOR	COEF COMERC.	VALOR OFERTA
Alcala Henares	Distr. El Pilar-BRIPAC	Aviación Española	425,00	607.750,00	0,85	715.000,00
PARCELA	TIPOLOGIA	ESTADO	DORMITORIOS	VALOR (€/m ² c)	GARAJE + TRASTERO + PISCINA PARTICULAR BAJADA PVP	
650	ADDS. 4 PL URB	0,85	5	1.430,00		

A efectos de homogeneizar este resultado en concurrencia con las características específicas de las viviendas de la Colonia, se han obtenido los siguientes coeficientes de ponderación por tipología, ubicación, superficie construida y el estado actual – reformas, siendo: K1, el relativo a la ubicación; K2, superficie construida; K3, tipología; Kh, resumen y E, el relativo al estado actual.

a) Unifamiliar ADOSADO:

N.O.	VALOR €	SUP m ² c	UNIT PROMED €/m ² c	K1	K2	K3	Kh	E	UNIT HOMOG ADOSADO
1	339.450,00	250,00	1.357,80	1,10	1,10	1,00	1,21	0,65	1.067,91
2	351.000,00	240,00	1.462,50	1,00	1,10	1,00	1,10	0,90	1.447,88
3	346.410,00	218,00	1.589,04	1,00	1,05	1,00	1,05	0,70	1.167,94
4	382.500,00	350,00	1.092,86	1,00	1,20	1,00	1,20	0,65	852,43
5	371.070,00	282,00	1.315,85	1,00	1,10	1,00	1,10	0,75	1.085,58
6	607.750,00	425,00	1.430,00	1,00	1,25	0,80	1,00	0,85	1.215,50
									1.127,56

b) Unifamiliar PAREADO:

N.O.	VALOR €	SUP m ² c	UNIT PROMED €/m ² c	K1	K2	K3	Kh	E	UNIT HOMOG ADOSADO
1	339.450,00	250,00	1.357,80	1,10	1,10	1,10	1,33	0,65	1.174,70
2	351.000,00	240,00	1.462,50	1,00	1,10	1,10	1,21	0,90	1.592,66
3	346.410,00	218,00	1.589,04	1,00	1,05	1,10	1,16	0,70	1.284,74
4	382.500,00	350,00	1.092,86	1,00	1,20	1,10	1,32	0,65	937,67
5	371.070,00	282,00	1.315,85	1,00	1,10	1,10	1,21	0,75	1.194,13
6	607.750,00	425,00	1.430,00	1,00	1,25	0,90	1,13	0,85	1.367,44
									1.247,64

c) Unifamiliar EXENTO:

N.O.	VALOR €	SUP m ² c	UNIT PROMED €/m ² c	K1	K2	K3	Kh	E	UNIT HOMOG Aislado
1	339.450,00	250,00	1.357,80	1,10	1,10	1,15	1,39	0,65	1.228,10
2	351.000,00	240,00	1.462,50	1,00	1,10	1,15	1,27	0,90	1.665,06
3	346.410,00	218,00	1.589,04	1,00	1,05	1,15	1,21	0,70	1.343,13
4	382.500,00	350,00	1.092,86	1,00	1,20	1,15	1,38	0,65	980,29
5	371.070,00	282,00	1.315,85	1,00	1,10	1,15	1,27	0,75	1.248,41
6	607.750,00	425,00	1.430,00	1,00	1,25	1,00	1,25	0,85	1.519,38
									1.325,97

Resumiendo, por tipologías, se deduce:

- a) Vivienda unifamiliar adosada: 1.127,56 €/m²c**
- b) Vivienda unifamiliar pareada: 1.247,64 €/m²c**
- c) Vivienda unifamiliar exenta: 1.325,97 €/m²c**

Como se ha referido más arriba, los ingresos de la actuación vendrán determinados por las ventas de los productos inmobiliarios lucrativos de la actuación, que se concretan en:

1. Viviendas militares existentes que se mantienen

El resumen de los datos obtenidos del estudio exhaustivo realizado en la Colonia, en este caso, respecto de las 82 viviendas que se mantienen en la propuesta son los siguientes:

Tipología	Número parcelas		Promedios de superficies		Superficies subtotales	
			Construida (m ²)	Parcela (m ² s)	Construida (m ²)	Parcela (m ² s)
ADOSADA	33	40,24%	128,35	393,05	4.235,59	12.970,60
PAREADA	30	36,59%	114,19	448,66	3.425,82	13.459,70
EXENTA	19	98,13%	98,13	505,44	1.864,38	9.603,41
Total	82	100,00%	116,17	439,44	9.525,79	36.033,71

2. Parcelas vacantes.

En función de la edificabilidad considerada y su relación con la edificabilidad deducida para cada una, se determina el valor del suelo correspondiente, según el método residual.

3.1.2. RESUMEN DE INGRESOS

1. Viviendas militares existentes que se mantienen

En aplicación del apartado 1.b) de la *Disposición adicional segunda. Normas para la enajenación de viviendas militares y demás inmuebles*, de la *Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas*, citado más arriba, al precio de venta deducido como se ha explicitado, se le ha de aplicar una deducción del cincuenta por ciento, determinando así el precio final de venta, es decir:

Nº	Tipología	Valor en venta		Valor promedio tipología	
		Estimación Mercado (€)	DA 2ª Ley 26/1999 (50%) (€)	Estimación Mercado (€)	DA 2ª Ley 26/1999 (50%) (€)
33	Adosadas	4.775.881,86	2.387.940,93	144.723,69	72.361,85
30	Pareadas	4.274.183,83	2.137.091,91	142.472,79	71.236,40
19	Exentas	2.472.111,95	1.236.055,97	130.111,16	65.055,58
82		11.522.177,64	5.761.088,82		

2. Parcelas vacantes.

Las parcelas vacantes son las denominadas P6.4; P7.1 y P13.1, con los siguientes parámetros estimados y el valor en venta total estimado, deduciendo los valores de repercusión de suelo (método residual), de acuerdo a los valores de mercado señalados, estimando un valor a nuevo y deduciendo los costes correspondientes de construcción, otros gastos necesarios para la construcción y comercialización (licencias, proyectos, escrituras, registro..).

3. Total de ingresos estimados.

El total de ingresos que pueden estimarse es, por tanto, es de **5.934.480,05**

3.2. CARGAS

3.2.1. Obras de urbanización.

Se Consideran los siguientes los siguientes costes:

Obras de urbanización, incluyendo demoliciones y redacción de documentos de planeamiento y gestión urbanística, así de las obras de urbanización.

a)	Presupuesto de Ejecución Material (PEM) (*)	2.567.603,15 €
b)	Demoliciones (11 viviendas y 1 local)	234.800,00 €
c)	Otras demoliciones (edificaciones secundarias y/o cierres por nuevos trazados)	6.500,00 €
	Subtotal	2.808.903,15 €
	13% Gastos Generales	365.157,41 €
	6% Beneficio Industrial	168.534,19 €
	Total	3.342.594,74 €
	21% IVA	701.944,90 €
	Total	4.044.539,64 €

(*) Dato estimado respecto de valoración económica del Anteproyecto de Urbanización

d) Otras demoliciones (incluido en b)

En las 12 parcelas	Coste unitario	nº	Total
Piscinas (de 5,00 x 9,00 m)	3.900,00 €	3	11.700,00 €
Garajes	2.000,00 €	8	16.000,00 €
Trasteros	500,00 €	9	4.500,00 €
Porches (no incluidos en la edif principal)	500,00 €	1	500,00 €
		Total	32.700,00 €
Aperturas y alineaciones de viario	Coste unitario	nº	Total
Garajes: 28, 22	2.000,00 €	2	4.000,00 €
Trasteros: 22	500,00 €	1	500,00 €
Cierres			2.000,00 €
		Total	6.500,00 €

e) Redacción documentos Planeamiento y gestión:

Mod. Puntual PGOU, Evaluación Ambiental, Reparcelación; Proyecto de Urbanización y Estudio Acústico requerido para el mismo	250.000,00 €
21% IVA	52.500,00 €
Total	302.500,00 €

TOTAL COSTES URBANIZACIÓN	4.347.039,64 €
----------------------------------	-----------------------

El desglose por capítulos sería el siguiente:

CAPÍTULOS	IMPORTE (PEM)	%
1. TRABAJOS PREVIOS	112.356,13	4,0%
2. DEMOLICIONES	241.300,00	8,6%
3. MOVIMIENTO DE TIERRAS	30.811,24	1,1%
4. FIRMES Y PAVIMENTOS	187.435,03	6,7%
5. URBANIZACIÓN	454.465,76	16,2%
6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA	17.298,44	0,6%
7. RED DE ABASTECIMIENTO	279.868,74	10,0%
8. RED DE DRENAJE	469.871,38	16,7%
9. RED DE SANEAMIENTO	210.543,46	7,5%
10. RED ELÉCTRICA	328.653,20	11,7%
11. RED DE TELECOMUNICACIONES	125.812,55	4,5%
12. RED DE GAS	64.190,08	2,3%
13. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	166.894,20	5,9%
14. SEÑALIZACIÓN	10.270,41	0,4%
15. SEGURIDAD Y SALUD	38.514,05	1,4%
16. GESTIÓN DE RESIDUOS	25.676,03	0,9%
17. OTROS	44.942,45	1,6%
TOTAL	2.808.903,15	100,0%

Del total de los costes de urbanización así estimados, se concretan en el siguiente cuadro las cargas de urbanización requeridas expresamente a esta actuación, correspondientes a la ejecución de una red de alcantarillado separativa y al soterramiento de la línea de MT aérea existente, representado la primera el 24,22 % del total del PEM y la segunda el 2,16 %. Estos costes están incluidos en la estimación de los costes de urbanización anteriormente referidos.

1. Red separativa

Red de drenaje de aguas pluviales	469.871,38 €
Red de saneamiento de aguas residuales	210.543,46 €
Total	680.414,83 €

Red eléctrica

2. Soterramiento de la línea MT	60.725,00 €
Total	60.725,00 €

3.2.2. REALOJOS

Se valora una actuación de reforma, adecuación o mejora de 5 viviendas vacías que han de preverse como destino para las personas afectadas por las cinco viviendas que han de demolerse, en un total de **450.000,00 €**.

3.2.3. TOTAL CARGAS ESTIMADAS.

El total de cargas es, por tanto:

a. Costes de urbanización	
Urbanización completa	4.347.039,64 €
c. Realojos	
5 Viviendas	450.000,00 €
TOTAL CARGAS	4.797.039,64 €

Supone una repercusión respecto de la superficie del ámbito de 76,06 €/m²s

Todas estas estimaciones de ingresos y cargas de la actuación, quedan reflejadas en el cuadro resumen siguiente

3. CUADRO RESUMEN. CONCLUSIONES.

En el siguiente cuadro se concreta el resultado de comparar los ingresos y las cargas descritos, deduciendo una alternativa de número de viviendas existentes, por tipologías, junto con parcelas vacantes, que han de enajenarse para equilibrar la actuación.

TOTAL INGRESOS	5.935.308,76
TOTAL GASTOS	4.797.039,64
BALANCE	1.138.269,12 (80,82%)

Nº	Tipología	DA 2ª Ley 26/1999 (50%) (€)	% s/valor	%s/balance	Valor por tipología	Nº viviendas	Valor por tipología
33	Adosadas	2.387.940,93	41,45%	33,50%	1.929.964,75	26,67	1.953.769,85
30	Pareadas	2.137.091,91	37,10%	29,99%	1.727.483,20	24,25	1.709.673,53
19	Exentas	1.236.055,97	21,46%	17,34%	999.145,58	15,36	1.040.889,24
82		5.761.088,82	100,00%	80,83%	4.656.593,54	67	4.704.332,62
							-92.707,01

Es decir, una alternativa para el alcance del equilibrio de la actuación sería la venta de 67 ó 68 viviendas y de una o dos parcelas vacantes, respectivamente.

4.5.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA RELATIVO A
MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR 22-A, CUARTEL PRIMO DE RIVERA
P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES****Antecedentes**

Se ha recibido en este Servicio de Análisis Económico de la Intervención Municipal, solicitud del Área de Urbanismo, referente a la emisión de informe de sostenibilidad económica, con motivo de la modificación puntual del Plan Parcial del Sector 22-A, Cuartel Primo de Rivera.

La modificación puntual consiste en la desafección de las viviendas existentes en el citado acuartelamiento de manera que el INVIED pueda venderlas. El Ayuntamiento recibirá el 10% de aprovechamiento del ámbito en donde se sitúan las viviendas, así como las cesiones de equipamientos, zonas verdes y viales que la Ley les asigna.

Las características de superficie y edificabilidad son las siguientes:

Superficie del ámbito	63.070,20 m ²
Edificabilidad	10.653,18 m ²
Uso Global	Especial
Clave de Aplicación	Equipamientos

El uso característico del sector es el de *Equipamientos Institucionales. Defensa y orden público*, siendo compatible el uso residencial en sus tres grupos (vivienda multifamiliar, unifamiliar y comunidad). Para proceder a la enajenación de las viviendas se debe tramitar la modificación puntual con el objetivo de reconvertir el uso actual del ámbito al uso residencial, manteniendo, entre otras consideraciones, la superficie de edificabilidad, el número de viviendas máximo (situado en 96) y paisaje urbano.

El objeto del presente informe es evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Municipal tenga el desarrollo de dicha actuación, analizando los costes de puesta en marcha y mantenimiento de la prestación de los servicios públicos resultantes, así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales que puedan devengarse como consecuencia de la actuación.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MARTIN SERRANO RAMON - TECNICO SUPERIOR	11-06-2020 09:52:21



Regulación Normativa

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

- Guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica. Ministerio de Fomento.

Informe

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a lo largo del tiempo. Se trata, en definitiva, de efectuar una previsión lo más cercana posible a la incidencia que los desarrollos urbanísticos puedan tener, a futuro, en los presupuestos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parten del estado de situación del avance de la liquidación del presupuesto de 2019 y de los estándares de servicios y de carga fiscal municipal, si bien el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política económica.

Se trata de evaluar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Municipal. Para ello se deberá cuantificar *el gasto público* destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes, y *los ingresos previsibles* por los distintos gravámenes municipales que afecten a las distintas actividades que allí se desarrollen. La estimación de estas cuantías se realizará, (de acuerdo a lo previsto en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica), con el parámetro de «*habitantes equivalentes*» que permite estimar los ingresos periódicos presupuestarios, los costes de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales, de una forma estandarizada, ya que la mayor parte de los ingresos y gastos corrientes recogidos en los presupuestos de un «municipio tipo», se producen en función de su población.

En atención a los datos que figuran en la Encuesta Continua de Hogares de 2018 publicada por el INE, se puede estimar que el número de miembros por hogar es de 2,5,

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MARTIN SERRANO RAMON - TECNICO SUPERIOR	11-06-2020 09:52:21



que aplicándolo al número total de posibles viviendas de la Colonia militar, esto es 96, el número de habitantes equivalentes de la actuación a llevar a cabo asciende a 240.

– Variación del patrimonio municipal:

La modificación puntual contempla que el Ayuntamiento recibirá el 10% de aprovechamiento del ámbito en donde se sitúan las viviendas, así como las cesiones de equipamientos, zonas verdes y viales que la Ley le asigna.

– Cuantificación de la inversión municipal (gastos de capital) durante el desarrollo de la actuación.

No habría lugar a impacto por este concepto, ya que todas las redes de servicios públicos necesarios ya están disponibles.

– Cuantificación de la sostenibilidad del proyecto, según su repercusión en la Hacienda Municipal.

El avance de la liquidación de los presupuestos municipales de 2019, según su clasificación económica, para una población de 195.649 habitantes (según INE a fecha 1 de enero de 2019), arroja las siguientes cifras:

a) Del presupuesto de gastos

Capítulos	Importe	%	Gasto/ Habitante
Cap. 1	79.180.268,64 €	44,64 %	404,71 €
Cap. 2	50.774.414,03 €	28,63 %	259,52 €
Cap. 3	2.406.659,21 €	1,36 %	12,30 €
Cap. 4	10.582.017,46 €	5,97 %	54,09 €
Cap. 5	- €	0,00%	- €
Suma Gastos Corrientes	142.943.359,34 €	80,59 %	730,61 €
Cap. 6	24.454.108,10 €	13,79 %	124,99 €
Cap. 7	- €	0,00%	- €
Suma Gastos de Capital	24.454.108,10 €	13,79 %	124,99 €
Cap. 8	502.315,86 €	0,28 %	2,57 €
Cap. 9	9.462.132,46 €	5,33 %	48,36 €
Suma Gastos Financieros	9.964.448,32 €	5,62 %	50,93 €
Total	177.361.915,76 €	100,00%	906,53 €

b) Del presupuesto de ingresos

Capítulos	Importe	%	Ingreso/ Habitante
Cap. 1	85.969.087,02 €	50,01 %	439,40 €
Cap. 2	8.947.020,55 €	5,20 %	45,73 €
Cap. 3	18.960.772,32 €	11,03 %	96,91 €
Cap. 4	52.255.509,73 €	30,40 %	267,09 €
Cap. 5	3.381.848,41 €	1,97 %	17,29 €
Suma Ing. Corrientes	169.514.238,03 €	98,61 %	866,42 €

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MARTIN SERRANO RAMON - TECNICO SUPERIOR	11-06-2020 09:52:21



Cap. 6	1.778.678,97 €	1,03 %	9,09 €
Cap. 7	361.267,63 €	0,21 %	1,85 €
Suma Ing. de Capital	2.139.946,60 €	1,24 %	10,94 €
Cap. 8	53.579,00 €	0,03 %	0,27 €
Cap. 9	197.649,36 €	0,12 %	1,01 €
Suma Ing. Financieros	251.228,36 €	0,15 %	1,28 €
Total	171.905.412,89 €	100,00 %	878,64 €

➤ **Estimación de Ingresos Municipales** debidos a la modificación

Para hacer esta estimación, por un lado, hay que prever los ingresos periódicos de acuerdo al principio “*habitantes equivalentes*” de las figuras tributarias del presupuesto municipal, y, por otro, hay que calcular la incidencia que la edificabilidad resultante tendrá en las bases imposables y las cuotas de las figuras tributarias en las que, de forma directa, incidirá este desarrollo urbanístico.

Las figuras tributarias cuyos ingresos están directamente relacionados con la actividad inmobiliaria resultante de la modificación son:

1.- IBI: el IBI se vincula con el valor catastral y la actividad. En el caso que nos ocupa no se produce alteración de uso de suelo, ya que el uso de suelo residencial es el uso característico de la Colonia militar, por lo que no se producirá variación en la recaudación final en tanto que no hay cambios en la situación de uso del suelo.

2.- ICIO: asimismo, el ICIO se relaciona directamente con la actividad constructora. Ahora bien, en la medida en la que no hay variaciones en la edificabilidad en las claves, la estimación de construcción en el ámbito ha de permanecer constante, y por tanto no cabe esperar modificaciones en las perspectivas de recaudación.

3.- IIVTNU: únicamente, a partir del momento en que se produzcan las transmisiones en un espacio temporal superior al año, desde la última efectuada, es cuando se devengará el pago de este impuesto.

En el caso que nos ocupa, se trata de la modificación puntual consistente en la desafección de las viviendas existentes en la citada Colonia militar, de manera que el INVIED pueda proceder a su venta, no devengándose el impuesto en la primera transmisión.

Por tanto, el supuesto sobre el que se va a hacer el cálculo es aquel en el que se considera el promedio de los derechos reconocidos liquidados por habitante de la liquidación de los presupuestos del último quinquenio, aplicándolo al número de “habitantes equivalentes” existentes y bajo la suposición de las transmisiones de vivienda una vez enajenadas por el INVIED. Eso arroja un impuesto de plusvalía potencial de 11.973,36 €/Año.

4.- RESTO INGRESOS CORRIENTES: de manera análoga a lo descrito en puntos anteriores, puesto que la modificación no contempla variación de la edificabilidad, manteniendo el uso característico residencial, se puede estimar que no habrá variaciones en la hacienda municipal derivadas de estos conceptos.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MARTIN SERRANO RAMON - TECNICO SUPERIOR	11-06-2020 09:52:21



➤ Estimación de Gastos Municipales debidos a la modificación

Según la información facilitada, no habrá variación en ningún elemento susceptible de generar gasto público, por lo que esta modificación de planeamiento tendrá una incidencia directa nula.

• **Conclusión**

De la evaluación realizada según las premisas metodológicas establecidas para la elaboración de este tipo de informes, se desprende que el proyecto **ES SOSTENIBLE** en cuanto a la Hacienda Municipal se refiere, razón por la que no existen reparos de esta naturaleza para su ejecución.

Es lo que se tiene a bien informar, salvo error u omisión no intencionados, a los efectos oportunos, en Alcalá de Henares.

(Fechado y firmado digitalmente)

Ramón Martín Serrano
Técnico Servicio de Análisis Económico

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
MARTIN SERRANO RAMON - TECNICO SUPERIOR	11-06-2020 09:52:21



4.6 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

4.6.1 INFORME DE IGUALDAD

Atendiendo al asunto de referencia y en base a la normativa:

Circular 1/2017, de 17 de octubre de la Dirección General de Urbanismo, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación e instrumentos de Planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.

Ley orgánica 3/2007 para la Igualdad efectiva entre mujeres y hombres, art. 15

“El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.”

Art 21.2

“Las Entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de Administraciones Públicas”.

Art 31.1

“ (...) las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas”.

Art 31.3

“ Las Administraciones Públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad , en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género,(...)”

En base a lo anterior se concluye:

La Modificación Puntual del PGOU en el Sector 22-A tiene por objeto el reconocimiento como uso residencial de las viviendas, existentes anejas al antiguo acuartelamiento “ Primo de Rivera” con el objeto de enajenarlas de acuerdo a las previsiones del INVIED. Se trata por tanto de viviendas existentes desde los años 30 del siglo pasado, que el PGOU calificó como uso dotacional.

Esta modificación y el reconocimiento del uso residencial permitirá al Ayuntamiento de disponer del porcentaje correspondiente, según establece la Ley 9/2001, de viviendas para uso público así como suelo dotacional y espacios libres que permitirá al Ayuntamiento de un número de viviendas que puedan ser destinadas a determinados colectivos. Los suelos destinados a equipamientos y espacios libres facilitará la ubicación de usos socioculturales y otras actividades relacionadas con la vida de relación de las personas y la conciliación de la vida familiar y laboral.

En los desarrollos posteriores de la zona deberán tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Orientar la planificación hacia el modelo de ciudad compacta, relativamente densa, de distancias cortas y proximidad, con sistemas de transporte público y espacios públicos de proximidad, acordes a las necesidades de la ciudadanía en su diversidad.

- Fomentar sistemas de equipamiento y servicios de barrio que cubran las necesidades de la ciudadanía, en especial del cuidado de menores, mayores y personas con dependencia y favorezcan la integración social, especialmente para el caso de la población migrante.

- Disminuir el tiempo dedicado a los desplazamientos necesarios para las tareas de la vida cotidiana.

- Identificar los lugares y recorridos en los que la ciudadanía se siente insegura (puntos negros), en especial las mujeres.

- Se deberán establecer medidas para fomentar el empleo de las mujeres cuando se creen oportunidades de negocio y puestos de trabajo.

- Creación de espacios y ordenación urbana que resulte adecuada para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, favoreciendo la corresponsabilidad de mujeres y hombres tanto en lo productivo como en lo reproductivo.

- Creación de espacios de participación con representación paritaria de ambos sexos, en los que la ciudadanía pueda hacer propuestas sobre el modelo de ciudad.

Por todo ello puede considerarse que la presente actuación de transformación urbanística tiene un impacto neutro en materia de igualdad de género.

4.6.2 INFORME DE IMPACTO SOBRE LOS DERECHOS DE LA INFANCIA

Se informa:

-La Convención de los Derechos de Niño fue ratificada por el Estado Español en 1990, comprometiéndose a la aplicación de los derechos contenidos en ella, Previamente, la Constitución Española de 1978, en su artículo 39, ya reconoció que “los niños gozarán de la protección prevista en los acuerdos internacionales que velan por sus derechos”.

-Entre los Principios que consagra la Convención está el “interés superior del niño”, principio que refleja el art 3.1:

En todas las medidas concernientes a los niños que tomen las instituciones públicas o privadas de bienestar social, los tribunales, las autoridades administrativas o los órganos legislativos, una consideración primordial a que se atenderá será el interés superior del niño.

La Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero, de protección jurídica del menor, de modificación del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, refuerza la importancia de este principio en su artículo 2:

En la aplicación de la presente Ley primará el interés superior de los menores sobre cualquier otro interés legítimo que pudiera incurrir(...)

La aplicación de este principio jurídico indeterminado no ha dejado de ser compleja, por este motivo, su interpretación y su aplicación han sido objeto de numerosos comentarios del Comité de Derechos del Niño, órgano de expertos independientes que supervisa la aplicación de la Convención sobre los Derechos del Niño por los Estados Parte.

En 2010 el Comité de los Derechos del Niño de Naciones Unidas recomienda a España que adopte todas las medidas adecuadas para asegurarse que el principio de interés superior del niño oriente todas las medidas y decisiones que adopten los gobiernos central y autonómicos en relación con las disposiciones jurídicas, así como las decisiones que adopten los gobiernos central y autonómicos en relación a las disposiciones jurídicas, así como las decisiones judiciales y administrativas, que repercutan en los niños.

Previamente a la citada recomendación del Comité de Derechos del Niño dirigida a España en 2010, encontramos la Observación general nº 5 (2003) sobre medidas generales de aplicación de la Convención:

Párrafo 45.- Para que el interés superior del niño (párrafo 1 del artículo 3) sea una consideración primordial a la que se atienda, y para que todas las disposiciones de la Convención se respeten al promulgar disposiciones legislativas y formular políticas en todos los niveles de los poderes públicos, así como al aplicar esas disposiciones legislativas y esas políticas en todos los niveles, se requiere un proceso continuo de valoración de los efectos sobre los niños (previando las

consecuencias de cualquier proyecto de ley o propuesta política o de asignación presupuestaria que afecte a los niños y al disfrute de sus derechos) y de evaluación de los efectos sobre los niños (juzgando las consecuencias reales de la aplicación). Este proceso tiene que incorporarse a todos los niveles del gobierno y lo antes posible, en la formulación de políticas.

Posteriormente, el Comité de los Derechos del Niño dedica su Observación general nº 14 (2013) al derecho del niño a que su interés superior sea una consideración primordial (artículo 3, párrafo 1 CDN) aprobada en su 62º período de sesiones (14 de enero a 1 de febrero de 2013, de la que destacamos como representativo un extracto del párrafo 6:

El Comité subraya que el interés superior del niño es(...) Un norma de procedimiento: siempre que se tenga que tomar una decisión que afecte a un niño en concreto, a un grupo de niños concreto a los niños en general, el proceso de adopción de decisiones deberá incluir una estimación de las posibles repercusiones (positivas o negativas) de la decisión en el niño o los niños interesados. La evaluación y determinación del interés superior del niño requieren garantías procesales. Además, la justificación de las decisiones debe dejar patente que se ha tenido en cuenta explícitamente ese derecho. En este sentido, los Estados partes deberán explicar cómo se ha respetado este derecho en la decisión, es decir, qué se ha considerado que atendía al interés superior del niño en qué criterios se ha basado la decisión, es decir, qué se ha considerado que atendía al interés superior del niño, en qué criterios se ha basado la decisión y como se ha ponderado los intereses del niño frente a otras consideraciones, ya se trate de cuestiones normativas generales o de casos concretos.

Poniendo en valor las recomendaciones del Comité de los Derechos del Niño del 2010, en el primer informe sobre la Infancia en España de UNICEF Comité Español, de 2010, también se recoge la propuesta de un informe vinculante de impacto sobre la infancia en todas las disposiciones normativas. En 2012 Save de Children y UNICEF Comité Español hicieron la siguiente reflexión a los grupos parlamentarios en el contexto del Debate del Estado de la Nación.

Un mecanismo de valoración previa la impacto de las decisiones normativas sería una herramienta necesaria para tener en cuenta el interés superior de la infancia en los procesos de toma de decisiones, para mitigar o neutralizar los efectos negativos y par potencias los positivos que estas decisiones tiene sobre ellos. Y más en estos momentos en los que las políticas de austeridad están afectando muy directamente a los niños y a sus familias.

Un mecanismo de este tipo permitiría:

- hacer explícitos los intereses y necesidades de los niños en los procesos de toma de decisiones.*
- Mejora la calidad y la cantidad de la información para los tomadores de decisiones.*
- Considerar los impactos a largo plazo de las medidas.*
- Anticipar consecuencias negativas y costosas (también en términos económicos) ante la aplicación de las normativas.*
- Mejorar la coordinación de políticas, tanto sectoriales como en los distintos niveles de la administración.*

-Involucrar a los niños, las familias y organizaciones sociales en las decisiones en una práctica de buen gobierno y transparencia.

Algo más reciente, la Recomendación de la Comisión Europea de 20 de febrero Invertir en la Infancia: romper el ciclo de las desventajas hace mención, en varias ocasiones, de la importancia de evaluar el posible impacto de las políticas en los niños, niñas y sus familias.

A estas propuestas respondió el Gobierno de España incluyendo en el II Plan Estratégico Nacional de Infancia y Adolescencia 2013-2016, aprobado el 5 de abril de 2013, la medida 1.2.3 con el siguiente contenido:

Incorporar en la memoria del análisis del impacto normativo que acompaña a todos los Proyectos de ley y de reglamentos un informe de impacto en la infancia.

La Ley 26/2015 de 28 de julio de protección de la infancia y en la adolescencia, incluyendo el añadido de un artículo 22 quinquies a la Ley Orgánica 1/196 de protección jurídica al menor reza:

< Artículo 22 quinquies. Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia.

Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar los anteproyectos de ley a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia>

-en el Plano de fecha 19 de junio de 2018, se acordó, por parte de todos los grupos políticos con representación municipal:

1.- Compartir una visión general de la Ciudad de Alcalá de Henares en el horizonte del año 2030, de tal manera que los principales ejes que a continuación se exponen sirvan de orientación y guía para los planes de infancia y adolescencia que hayan de elaborarse en el transcurso de la próxima década.

2.- Continuar y mejorar de manera constante las políticas locales de infancia y adolescencia desde enfoque de derechos, conforme a la Declaración Universal de Derechos Humanos, la Convención sobre los Derechos del Niño, la Constitución Española y el ordenamiento legal vigente en cada momento.

3.- Tener presentes en todos los ámbitos y proyectos de ciudad en particular, en las políticas locales de infancia y adolescencia, los Objetivos del Desarrollo del Milenio (ODS) acorados en el marco de las Naciones Unidas.

Interpretando el interés general de la ciudadanía y de la población infantil y adolescente del municipio, se comprometen a trabajar sobre los siguientes seis ejes de actuación para que, en el horizonte del año 2030, Alcalá de Henares sea una Ciudad Amiga de la Infancia:

1.- Moderna

- 2- Cívica y participativa
- 3.- Educadora
- 4.- De personas felices
- 5.- Ecológica y sostenible
- 6.- Diversa, inclusiva e igualitaria.

-Que la Convención de los Derechos del Niño en su art 31 establece:

“1. Los Estados Partes reconocen el derecho del niño al descanso y al esparcimiento, al juego y a las actividades recreativas propias de su edad y a participar libremente en la vida cultural y en las artes”.

-La Modificación Puntual del PGOU del Sector 22-A, no contempla ningún aspecto normativo o de planimetría que suponga una disminución en la calidad ambiental del área residencial, sino todo lo contrario ya que se adoptan medidas para mejorar esta calidad en lo referente al ruido del tráfico fundamentalmente sobre todo la creación de espacios libres y equipamientos de acuerdo a la reserva que la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece.

-Que teniendo en cuenta todas las recomendaciones realizadas por el Comité de los Derechos del Niño, la legislación Española y el modelo de Ciudad Amiga de la Infancia en el horizonte el año 2030 de la Ciudad de Alcalá de Henares, las modificaciones que se plantean, tienen en cuenta el interés superior del niño, según se contempla en el art 3.1 de la CDN, además de los ejes de actuación relacionados anteriormente, a priori y salvo mejor opinión recomienda se siga con esta propuesta en otras zonas dónde pueda verse afectado el derecho de los niños y niñas al descanso y el esparcimiento.

La presente actuación de transformación urbanística supondrá la renovación completa de la urbanización del ámbito de la colonia militar, mejorando sus condiciones de funcionamiento y accesibilidad. También supondrá la incorporación al barrio de nuevas zonas verdes acondicionadas.

Por todo ello puede considerarse que la presenta actuación de transformación urbanística tiene un impacto positivo en materia de familia, infancia y adolescencia

4.6.3 MEMORIA DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL

La Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 45 que las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Por su parte, la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

Para ello, todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine.

El Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 31 de octubre de 2016, por el que se establecen instrucciones generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, tiene por objeto facilitar la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con un doble objeto, el primero, adaptar los nuevos trámites y prescripciones legales a la organización y funcionamiento de la Administración de la Comunidad de Madrid y, segundo, establecer criterios uniformes de funcionamiento a los centros directivos implicados en la elaboración y tramitación de disposiciones normativas en algunos aspectos del procedimiento que así lo precisan.

El ámbito objetivo de aplicación de las citadas instrucciones comprende los procedimientos de tramitación de los anteproyectos de Ley, proyectos de decretos legislativos y proyectos de reglamentos de la Administración de la Comunidad de Madrid y sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes.


En virtud de lo establecido en los citados preceptos legales y Instrucciones Generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares solicita a la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social de la Consejería de Políticas Sociales y Familia, la emisión de informe de impacto en materia de orientación sexual, identidad y expresión de género, en relación al presente documento urbanístico.

A tenor del contenido del presente documento, se valora que no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, por cuanto la aplicación de la misma no puede dar lugar a ningún tipo de discriminación por la citada materia.

5 FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH-1 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA HOMOGÉNEA AH-01 "COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA"	SUELO URBANO CONSOLIDADO (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN)
---	---

CARÁCTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	COLONIA DE VIVIENDAS MILITARES "PRIMO DE RIVERA"
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s)	63.070,20
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICADA (m ² cuc)	10.653,18
APROVECHAMIENTO (m ² cuc)	10.653,18
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² cuc/m ² s)	0,1689
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	96

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO		
	X	Y
	469786,89	4483109,70
	470024,04	4483296,79
	470024,94	4483309,86
	470035,14	4483317,31
	470041,01	4483309,67
	470069,97	4483331,65
	470113,75	4483365,52
	470114,97	4483366,56
	470145,86	4483398,60
	470167,39	4483422,56
	470166,89	4483415,20
	470186,80	4483425,47
	470190,30	4483422,59
	470209,25	4483442,34
	470247,61	4483400,64
	470243,46	4483391,62
	470224,96	4483362,53
	470008,50	4483079,06
	469996,80	4483059,21
	469957,58	4483028,60
469982,70	4483025,61	
469977,96	4483024,02	
469802,54	4483096,55	

DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN ÁREA HOMOGÉNEA
La colonia de viviendas militares "Primo de Rivera", se encuentra situado al noreste del término municipal, limitando, al norte y este por el Acuartelamiento del mismo nombre; al oeste, con una franja sin urbanizar destinada a viario y espacios libres; y al sur, con la Avda. Meco, por donde se sitúa el acceso. Todo su perímetro este delimitado por un muro de fábrica de ladrillo, de altura variable, en torno a unos 2,50 metros de altura. Se

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA HOMOGÉNEA AH-01 "COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA"	SUELO URBANO CONSOLIDADO (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN)
---	---

ordena a través de una estructura viaria relativamente jerarquizada, caracterizada por su ortogonalidad prácticamente en todo su trazado. Cuenta con 93 parcelas edificadas, de uso residencial unifamiliar, según las tipologías: viviendas adosadas de una y dos plantas; pareadas de una y dos plantas, y aisladas de una y dos plantas. El ámbito alberga un pequeño local, que se utiliza como local comunitario. Cuenta además con tres parcelas vacantes, lo que supone en total 96 parcelas de uso residencial.

PROPIEDAD DEL SUELO
La propiedad es del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), organismo autónomo dependiente del Ministerio de Defensa. El ámbito queda definido por la parcela catastral de referencia: 9937002VK7803S0001BG

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	U.VIV.08.I Residencial Unifamiliar del AH-1 "Colonia Militar Primo de Rivera"	1

SUPERFICIES DE SUELO DOTACIONES PÚBLICAS. REDES PÚBLICAS (m ² s)		
	ORDENACIÓN PROPUESTA	MINIMO LSCM (ARTº 36)
Espacios Libres y Zonas Verdes	2.294,74	1.597,97
Equipamientos Sociales	401,00	
Infraestructuras energéticas	63,96	
Infraestructuras Viarias	17.770,37	
- Viario17.083,88		
- Espacio libre asociado686,49		
TOTAL Redes Locales (sin viario)	3.446,19	3.195,95
TOTAL Redes Locales	20.530,07	

Estándar de Redes Locales en el AH-1 (m ² s/ 100 m ² c)	193 (32,35 sin viario)	30
Las superficies de cesión de redes públicas se recogen en el Plano nº O-5		

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA
<p>CRITERIOS DE ORDENACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantenimiento del uso residencial actual como uso global del ámbito - Mantenimiento de la edificabilidad total de la Colonia. - Mantenimiento de los parámetros de ocupación de las edificaciones principales y estandarización de los de las edificaciones auxiliares.

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA HOMOGÉNEA AH-01 "COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA"	SUELO URBANO CONSOLIDADO (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN)
---	---

<ul style="list-style-type: none"> - Mantenimiento de la tipología de la edificación. - Mantenimiento del número de viviendas. - Mantenimiento de la edificabilidad de cada parcela, considerándola máxima. - Conservar y mantener el tejido urbano, manteniendo la tipología parcelaria. - Intervenir en las infraestructuras y servicios públicos, en su adecuación y mejora, redundando asimismo en la mejora de la accesibilidad. - Contribuir a la mejora de la percepción de la escena urbana de la zona de la ciudad en que se inserta, mejorando su relación con el entorno. - Configurar y dimensionar las parcelas para dotaciones públicas. <p>CONDICIONES DE DESARROLLO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantenimiento de las alineaciones actuales de las parcelas, excepto determinadas intervenciones para ciertos ajustes inevitables de regularización. - Dotación de un nuevo acceso viario a la Colonia por el suroeste, desde la doble glorieta entre la calle Ávila y la Avda. Miguel de Unamuno. - Demolición de 11 viviendas y regularización de las parcelas afectadas por este nuevo acceso a la Colonia por el suroeste. - Delimitación de 11 parcelas vacantes, objeto de cesión, donde materializar el 10% de la edificabilidad lucrativa, como resultado de las actuaciones anteriores. - Regularización de los fondos de saco de las calles Batalla de Villaviciosa, Batalla de Covadonga, ambos al noroeste, y la transversal Batalla del Jarama, al sur. - Propiciar la continuidad a la calle Batalla del Ebro, eliminando el fondo de saco en su extremo suroeste conectándola con el acceso principal de la Colonia; Del otro lado, posibilitar el acceso de un coche de bomberos desde la Avda. Alcalá Meco disponiendo de una puerta adecuada a estas necesidades en el muro perimetral. - Delimitación de la parcela destinada a equipamientos públicos. - Delimitación de la parcela de espacios libres en la zona actual libre de edificación y apoyada en el extremo sur del muro perimetral. - Intervenir en la urbanización adaptando sus infraestructuras a la normativa vigente y procurando dar respuesta, en la medida de lo posible, a lo establecido en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados

OBSERVACIONES
<p>Los objetivos y las condiciones de desarrollo dan lugar a la creación de dos nuevas ordenanzas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clave 08: Residencial unifamiliar del AH-01 "Colonia militar "Primo de Rivera". - Clave 40-A: Equipamientos y Servicios del AH-01 "Colonia Militar "Primo de Rivera". <p>Se aplica una ordenanza más en el ámbito, relativa a los espacios libres y zonas verdes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clave 50. Espacios Libres (grado 1), ya contemplada en el vigente PGOU

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA HOMOGÉNEA AH-01 "COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA"	SUELO URBANO CONSOLIDADO (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN)
---	---

Las condiciones generales de edificación del AH-1 quedan remitidas al contenido del Título V del PGOU.

CARGAS URBANÍSTICAS

La presente actuación de dotación comporta los deberes legales establecidos en el artº 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que se concretan en:

- En concepto de cesión obligatoria y gratuita por el incremento de aprovechamiento, el INVIED transmitirá libres de cualquier tipo de carga o gravamen, las parcelas en que se materialice el 10% del incremento de la edificabilidad lucrativa asignada al ámbito, cuantificado en 1.065,32 m²c. De manera preferente, las parcelas que deben ser objeto del cumplimiento de la obligación de cesión del 10% de la edificabilidad del ámbito son las se reflejan en el plano Nº 05 *Cesiones de suelo*.
- En concepto de entrega de suelo para dotaciones públicas, el INVIED transmitirá libres de cualquier tipo de carga o gravamen, las parcelas correspondientes a las redes locales, referidas en el cuadro anterior y señaladas en el plano Nº 05 *Cesiones de suelo*.
- Realojo de los vecinos afectados por la presente actuación de transformación urbanística de acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- El INVIED, como propietario del suelo, deberá ejecutar las correspondientes obras de mejora de la urbanización, con las condiciones establecidas en el presente documento, sufragando a su cargo los costes de las mismas. Junto con el resto de condiciones generales de la urbanización definidas en la normativa urbanística del AH-01, específicamente deberá contemplarse:
 - Ejecución de una nueva conexión a la Colonia con el viario existente por el lado suroeste, con acceso desde la doble glorieta formada en la intersección de la calle Ávila, Avda. Miguel de Unamuno y Avda. Meco
 - Las redes de infraestructuras que actualmente son aéreas, deberán soterrarse (eléctricas en parte, telecomunicaciones y alumbrado público).
 - La red de colectores deberá ser separativa, lo que se deberá confirmar al solicitar la correspondiente autorización de vertidos.
 - El Proyecto de obras de mejora de la urbanización, deberá contemplar las medidas preventivas o correctoras que resulten pertinentes para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exigibles, en particular en el acceso actual de la Colonia por la Avda. Meco para la protección acústica de las viviendas situadas en las inmediaciones del mismo. Del mismo modo, en el caso de considerar aperturas del muro para acceso peatonal desde la Avda. Meco y/o la Avda. Miguel de Unamuno a la parcela de espacios libres y zonas verdes, en el Proyecto de obras de mejora se deberá justificar que su dimensión no supone que puedan superarse los objetivos de calidad acústica reglamentarios.

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO DEL
AREA HOMOGÉNEA AH-01 "COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA"

SUELO URBANO CONSOLIDADO
(ACTUACIÓN DE DOTACIÓN)

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

Tras la aprobación definitiva de la presente modificación puntual del PGOU de Alcalá de Henares (MPG), el desarrollo de las determinaciones de la misma se realizará mediante los siguientes Instrumentos de gestión y ejecución, y plazos, estimados a partir de la misma, para su presentación al Ayuntamiento por el INVIED y el correspondiente otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas municipales:

Presentación por parte de INVIED del Proyecto de parcelación urbanística y propuesta de convenio de cesión:	9 meses (desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU)
Presentación por parte de INVIED del Proyecto de obras de mejora de la urbanización	9 meses (desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU)
Inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes del acto de parcelación y transmisión inmediata mediante Convenio urbanístico al Ayuntamiento de las calificadas como redes públicas locales, así como aquellas en que se localice el 10% del incremento de superficie lucrativa, todas ellas de cesión obligatoria y gratuita	6 meses (desde la concesión de la licencia de parcelación)
Ejecución por parte de INVIED de las obras de mejora de la urbanización, finalización, y recepción municipal de las obras de mejora de la urbanización.	24 meses (desde la concesión de la licencia de obras)

CONDICIONES DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES

Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

- Respecto a la depuración de las aguas residuales: El incremento total de vertido de aguas residuales es de 1,4 m³/día, podrá ser tratado en el actual Sistema de Depuración "Alcalá Este-Alcalá Oeste".
- Respecto a la conexión a la red de saneamiento: Al ser la red de alcantarillado de titularidad y gestión municipal en el municipio de Alcalá de Henares, deberá ser el Ayuntamiento quien autorice las conexiones a la misma y garantice que el funcionamiento de la red de

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA HOMOGÉNEA AH-01 "COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA"	SUELO URBANO CONSOLIDADO (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN)
---	---

alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación del incremento del vertido generado por la Modificación.

Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

- El ámbito de actuación, con uso residencial, se correspondería con el área acústica Tipo a (sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial), de conformidad con la zonificación establecida en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre y en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, por lo que conforme a dicha zonificación no deberán superarse los objetivos de calidad acústica para ruido y vibraciones aplicables en dicha área establecidas en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003.
- Tal y como se establece en el Estudio Acústico, si bien actualmente no se superan los objetivos de calidad acústica en los diferentes periodos de evaluación, en el proyecto de urbanización deberán recogerse la aplicación de medidas preventivas o en caso correctoras en las zonas de acceso (aperturas del muro), para mejorar la calidad acústica del ámbito de estudio. Véanse las condiciones establecidas en el epígrafe 4.1.1.11 del presente documento.
- En cualquier caso, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares velará por que se adopten todas las medidas preventivas o correctoras específicas y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003 de ruido.

Caracterización del Suelo.

- En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo

- La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo,

**FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO DEL
AREA HOMOGÉNEA AH-01 "COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA"**

**SUELO URBANO CONSOLIDADO
(ACTUACIÓN DE DOTACIÓN)**

en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrogeológico:

- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad.
- Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos.
- Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

Condiciones de la Dirección General de Emergencias

Los viales deberán, en la medida de las posibilidades de la realidad física existente, cumplir los requisitos fijados en el CTE DB-SI 5:

- Anchura mínima libre $\geq 3,50$ m.
- Altura mínima libre o gálibo $\geq 4,50$ m.
- Capacidad portante del vial 20 N/m^2 .
- En giros e intersecciones de viales los radios de giro de los vehículos de emergencias indicados en CTE tendrán mínimos entre 5.30m y 12.50 m. con una anchura libre para circulación de 7.20 m.

Distribución de Hidrantes, según el CTE DB-SI 4, y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II:

- Según el CTE DB-SI 4 se considera una zona protegida por hidrantes contra incendios cuando la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, sea inferior a 100 m en zonas urbanas; de tal forma que no existan distancias superiores a los 200 metros lineales entre dos hidrantes consecutivos.

**FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO DEL
AREA HOMOGÉNEA AH-01 "COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA"**

**SUELO URBANO CONSOLIDADO
(ACTUACIÓN DE DOTACIÓN)**

- Los hidrantes deben de estar ubicados en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos y debidamente señalizados conforme norma UNE 23033.
- Además, se deberá tener en cuenta esta instalación en el cálculo de la instalación de abastecimiento de agua, de tal forma que el caudal ininterrumpido mínimo a suministrar por cada boca de hidrante contra incendios será de 500 l/min y que tendrá una presión mínima de 1 bar (100 kPa) en la boca de salida.

Condiciones de la Dirección General de Patrimonio Cultural

- En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si en el desarrollo del ámbito se produjera la aparición casual de restos arqueológicos o paleontológicos en el ámbito del Plan Especial, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

6 PLANOS DE ORDENACION

Los planos de ordenación que acompañan a la presente Modificación Puntual del PGOU son los del vigente Plan General que resultan modificados:

Planos de Sectorización; escala 1/1000

- nº orden 2; hoja 535 (3-4) VIGENTE
- nº orden 3; hoja 560 (2-1) VIGENTE
- nº orden 4; hoja 560 (3-1) VIGENTE

Planos de Clasificación; escala 1/1000

- nº orden 10; hoja 535 (5-8) VIGENTE
- nº orden 12; hoja 560 (4-1) VIGENTE
- nº orden 13; hoja 560 (5-1) VIGENTE

Planos de Calificación; escala 1/1000

- nº orden 45; hoja 535 (5-8)7 VIGENTE
- nº orden 52; hoja 560 (4-1)3 VIGENTE
- nº orden 53; hoja 560 (5-1)1 VIGENTE

Planos de Códigos; escala 1/2000

- nº orden 113; hoja 535(5-8)7 VIGENTE
- nº orden 120; hoja 560(4-1)3 VIGENTE
- nº orden 121; hoja 560(5-1)1 VIGENTE

Planos de Sectorización; escala 1/1000

- nº orden 2; hoja 535 (3-4) MODIFICADO
- nº orden 6; hoja 560 (2-1) MODIFICADO
- nº orden 4; hoja 560 (3-1) MODIFICADO

Planos de Clasificación; escala 1/1000

- nº orden 10; hoja 535 (5-8) MODIFICADO
- nº orden 12; hoja 560 (4-1) MODIFICADO
- nº orden 13; hoja 560 (5-1) MODIFICADO

Planos de Calificación; escala 1/1000

- nº orden 45; hoja 535 (5-8)7 MODIFICADO
- nº orden 52; hoja 560 (4-1)3 MODIFICADO
- nº orden 53; hoja 560 (5-1)1 MODIFICADO

Planos de Códigos; escala 1/2000

- nº orden 113; hoja 535(5-8)7 MODIFICADO
- nº orden 120; hoja 560(4-1)3 MODIFICADO
- nº orden 121; hoja 560(5-1)1 MODIFICADO

PLANOS DE ORDENACION DEL AREA HOMOGENEA AH.01

Plano nº O-1.- VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN. Escala 1/1000.

Plano nº O-2.- ALINEACIONES EXISTENTES Y PROPUESTAS.- Escala 1/1000

Plano nº O-3.- CALIFICACIÓN. USOS Y ORDENANZAS. Escala 1/1000

Plano nº O-4.- ORDENACION GENERAL. Escala 1/1000

Plano nº O-5.- CESIONES DE SUELO. Escala 1/1000

Plano nº O-6.- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTES. Escala 1/1000

Plano nº O-7.- ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO. AGUAS RESIDUALES. Escala 1/1000

Plano nº O-8.- ESQUEMA DE LA RED SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES. Escala 1/1000

Plano nº O-9.- ESQUEMA DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. Escala 1/1000

Plano nº O-10.- ESQUEMA DE LA RED DE GAS. Escala 1/1000

Plano nº O-11.- ESQUEMA DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES. Escala 1/1000

Plano nº O-12.- ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Escala 1/1000

7 ANEXOS.

ANEXO 1 ORDEN MINISTERIAL COMUNICADA Nº 185 DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2001



MINISTERIO DE DEFENSA

ORDEN MINISTERIAL COMUNICADA NÚM. 185/2001, DE 6 DE Septiembre POR LA QUE DETERMINADAS VIVIENDAS MILITARES SE DECLARAN NO ENAJENABLES

La Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, determina en su artículo 4 que todas las viviendas cuya titularidad o administración corresponde al Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS) y a los Cuarteles Generales de los Ejércitos, excepción hecha de los pabellones de cargo, tendrán la calificación única de viviendas militares y se regirán por lo preceptuado en la misma y disposiciones de desarrollo, integrándose todas en el patrimonio del citado Instituto salvo las que constituyen elemento inseparable de bases, acuartelamientos, edificios o establecimientos militares.

Asimismo, establece en su artículo 5 que sólo serán objeto de cesión de uso en régimen de arrendamiento especial, y por tanto declaradas no enajenables, las viviendas militares localizadas dentro de bases, acuartelamientos, edificios o establecimientos militares, las que por su ubicación supongan un riesgo para la seguridad de los mismos y aquellas otras que se encuentren en zonas específicas en las que resulte necesario disponer de viviendas para el personal destinado en las mismas, en especial en Ceuta y Melilla, cuya relación se determinará mediante las correspondientes Órdenes Ministeriales comunicadas.

En este proceso, la Orden Ministerial comunicada número 241/1999, de 21 de octubre, determina la relación de las viviendas militares que se declaran no enajenables, tomando como referencia el parque administrado por el INVIFAS a la entrada en vigor de la Ley 26/1999, de 9 de julio.

En cuanto a las viviendas militares que no administraba el citado Instituto en esa fecha, la disposición transitoria séptima de la referida Ley establece que la asignación



MINISTERIO DE DEFENSA

del destino que les corresponda se efectuará una vez se hayan formalizado las actas de entrega a éste, previa depuración, en su caso, de la situación física y jurídica de los inmuebles, sin sujeción al plazo de seis meses establecido en la disposición adicional quinta.

Para ello, mediante Instrucción comunicada número 31/2000, de 17 de febrero, del Subsecretario de Defensa, se inició el proceso de incorporación a la administración del INVIFAS de las referidas viviendas militares, el cual finalizó el pasado mes de febrero de 2001.

Con base en lo anterior, mediante la presente disposición se procede a asignar a las referidas viviendas el destino que corresponda.

En su virtud,

DISPONGO:

Apartado único.- Viviendas militares no enajenables.

- 1) Del parque de viviendas militares relacionadas en los Anexos I, II y III a esta Orden Ministerial, administradas por los Cuarteles Generales de los Ejércitos a la entrada en vigor de la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, se declaran no enajenables las que así se especifican.
- 2) Las viviendas militares declaradas no enajenables se facilitarán en régimen de arrendamiento especial. El resto de las viviendas militares relacionadas en los correspondientes Anexos podrán ser objeto de enajenación, de acuerdo con las normas establecidas en la referida Ley.



MINISTERIO DE DEFENSA

Disposición final primera.- Difusión.

Los destinatarios de la presente Orden Ministerial adoptarán las medidas oportunas para su difusión entre el personal que dependa de ellos, quedando expuesta en los tablones de anuncios de las Delegaciones de Defensa y del INVIFAS, para que los interesados tomen conocimiento de la misma.

Disposición final segunda.- Entrada en vigor.

La presente Orden Ministerial entrará en vigor el día siguiente al de su firma.

Madrid, 6 de Septiembre de 2001

EL MINISTRO DE DEFENSA

- Federico Trillo-Figueroa y Martínez-Conde -



MINISTERIO DE DEFENSA

DESTINATARIOS:

- Jefe del Estado Mayor de la Defensa
- Secretario de Estado de Defensa
- Subsecretario de Defensa
- Jefe del Estado Mayor del Ejército de Tierra
- Jefe del Estado Mayor de la Armada
- Jefe del Estado Mayor del Ejército del Aire
- Director General del Centro Superior de Información de la Defensa
- Director General de Política de Defensa
- Director del Gabinete del Ministro de Defensa
- Jefe del Cuarto Militar de la Casa de Su Majestad el Rey

Provincia	Localidad	Calle	Portal	Total	Observaciones
BURGOS	BURGOS	LA PUEBLA	✓ 28 y 30	5	NO ENAJENABLE
		PASEO DE LOS COMENDADORES	✓ S/N	4	NO ENAJENABLE
		REINA LEONOR	✓ 2	2	NO ENAJENABLE
		CRTA. DE LOGROÑO	✓ S/N	5	NO ENAJENABLE
		AVDA. DE LAS DELICIAS	2,4,6,8,18, 20,26,27,28	9	
CÁCERES	CÁCERES	CAPITÁN LUNA	2,4,6,17,19, 21,23,25,27, 29,33,31,34, 35,37,39	16	
		DAOIZ	29,30,31 y 32	4	
		SAN JUSTO	42	1	
		VELARDE	1 al 6 y 8	7	
		CRTA. JEREZ-LOS BARRIOS KM.96,4	✓ S/N	4	NO ENAJENABLE
		ÁNGEL	1	16	
CÁDIZ	CÁDIZ	BENITO PÉREZ GALDÓS	✓ 81	2	NO ENAJENABLE
		PÚBLICO	8	10	
		AVDA. CARRERO BLANCO	27 y 29	8	
CANTABRIA	SANTOÑA	DEL MONTE	S/N	1	
		ALCALDE SÁNCHEZ PRADO	✓ 2	3	NO ENAJENABLE
CEUTA	CEUTA	AVDA. DE BARCELONA	✓ 1,2,3,4,5,6 y 9	15	NO ENAJENABLE
		AVDA. DE ESPAÑA	✓ 3,4,5 y 10	4	NO ENAJENABLE
		AVDA. DE REGULARES	✓ 13	20	NO ENAJENABLE
		AVDA. NTRA. SRA. DE OTERO	✓ 1 y 2	4	NO ENAJENABLE
		BARRIADA LA LEALTAD	✓ 1 al 15; 20,27,25	20	NO ENAJENABLE
		BRULL	1,4,5,8,9, 10 y 15	7	NO ENAJENABLE
		CAMOENS	✓ 2	3	NO ENAJENABLE

Provincia	Localidad	Calle	Portal	Total	Observaciones
CEUTA	CEUTA	CERVANTES	1	18	NO ENAJENABLE
		CORTADURA DEL VALLE	1 al 5; 7,9,11,13	10	NO ENAJENABLE
		CRTA. PINO GORDO	39	3	NO ENAJENABLE
		CRTA. SAN AMARO	8 y 25	2	NO ENAJENABLE
		CUESTA DEL HACHO	2	1	NO ENAJENABLE
		ESCUELAS PRÁCTICAS	1,3,4,5,7,9, 11,13,15,17, 19,21,23,25, 27,29,31	19	NO ENAJENABLE
		GENERAL ARANDA	1	4	NO ENAJENABLE
		GLORIETA CTE. AYUSO	1 y 2	4	NO ENAJENABLE
		INGENIEROS	1,5 y 7	22	NO ENAJENABLE
		JAUDENES	1	6	NO ENAJENABLE
		JUAN I DE PORTUGAL	45,47,49,51, 53 y 55	6	NO ENAJENABLE
		LAS BALSAS	1 al 5	5	NO ENAJENABLE
		LAS HERAS	4,5,6,7,8,9, 10 y 11	8	NO ENAJENABLE
		LOMA LARGA	1 al 9	9	NO ENAJENABLE
		MAESTRANZA DE INGENIEROS (COMANDANCIA DE OBRAS)	1 y 2	2	NO ENAJENABLE
		MENDEZ NUÑEZ	10	1	NO ENAJENABLE
		MOLINO	4	2	NO ENAJENABLE
		O'DONNELL	5 y 7	11	NO ENAJENABLE
		PADILLA	10	2	NO ENAJENABLE
PASEO DE COLÓN	11,13 y 15	38	NO ENAJENABLE		
POBLADO DE SANIDAD GRUPO I	1 al 14	14	NO ENAJENABLE		
POBLADO DE SANIDAD GRUPO II	1 al 12	15	NO ENAJENABLE		
POBLADO DE SANIDAD GRUPO III	0 al 9	16	NO ENAJENABLE		

Provincia	Localidad	Calle	Portal	Total	Observación
CEUTA	CEUTA	POBLADO DE SANIDAD GRUPO IV	9 al 13; 17 al 25; 1,3,5, 6,7,15 y 27	31	NO ENAJENABLE
		POBLADO MUSULMÁN (VIVIENDAS BENÉFICAS)	1 al 26; 57,68 y 78	96	NO ENAJENABLE
		POLVORÍN DE SANTA CATALINA	15	1	NO ENAJENABLE
		POZO DEL RAYO	1,2,3,4,5,10	6	NO ENAJENABLE
		PUNTILLA	17 al 22; 1,2	11	NO ENAJENABLE
		SAN ANTONIO	S/N	1	NO ENAJENABLE
		SEVILLA	25	1	NO ENAJENABLE
		SUBIDA MONTE INGENIEROS	S/N	1	NO ENAJENABLE
		TEJAR DE INGENIEROS	1 al 4	4	NO ENAJENABLE
		AVDA. DE LOS REYES CATÓLICOS	11	1	NO ENAJENABLE
CIUDAD REAL	CIUDAD REAL	ALTAGRACIA	60 y 62	2	
		RONDA DE TOLEDO	2,4,6,8 y 10	32	
		RONDA DEL CARMEN	1 al 14	14	
		CRTA. CÓRDOBA-BADAJOS KM.243	S/N	5	NO ENAJENABLE
GRANADA	GRANADA	AVDA. FUERZAS ARMADAS	4	3	NO ENAJENABLE
		AVDA. PULIANAS	28 y 38	13	NO ENAJENABLE
		PASEO DE CARTUJA	53	4	NO ENAJENABLE
		PLAZA PADRE SUAREZ	6	2	NO ENAJENABLE
HUELVA	HUELVA	FERNANDO DEL CASTILLO	33	1	
		CRTA. HUELVA-MAZAGÓN KM. 16,8	S/N	1	NO ENAJENABLE
HUESCA	HUESCA	DIVISIÓN 52	12,14 y 16	9	NO ENAJENABLE
		PLAZA EXPLANADA	22	1	NO ENAJENABLE
ILLES BALEARS	PALMA DE MALLORCA	ARQUITECTO FORTEZA	27	7	
		CRTA. POLVORÍN	3	1	NO ENAJENABLE
		CRTA. DE LINARES A OCERA	1 al 5	5	NO ENAJENABLE
JAÉN	JAÉN	ACUARTELAMIENTO SANTOCILDES	S/N	3	NO ENAJENABLE
		POLVORÍN DE CUADROS	S/N	3	NO ENAJENABLE
LEÓN	CUADROS				

Provincia	Localidad	Calle	Portal	Total	Observaciones
LLEIDA	TALARN	RECINTO A.G.B.S.	1 al 4 y 6 al 21	20	NO ENAJENABLE
	TREMP	NOGUERA PALLARESA	1 y 3	32	
MADRID	ALCALÁ DE HENARES	ALFAMBRA	55 al 68 y 70	15	
		BATALLA DEL EBRO	14 al 18; 52 al 54; 72 al 82 y 40	20	
		BATALLA DEL JARAMA	1 al 10; 30 al 37	18	
		COVADONGA	48,49,86,90 y 91 93 al 97	10	
		CRTA. MECO	38,39,71,84 87,88 y 89	7	
		ORDUÑA	11,12 y 13 19 al 26	11	
		TALAVERA	41 al 47 y 50, 51	9	
		VILLAVICIOSA	27,28,29,83	4	
		ALMANSA	14 al 19; 5 y 34	8	
		CUARTELES	20 al 31; 35 al 38	23	
ARANJUEZ	PAVIA	1 al 4 6 al 13; 32 y 33	4		
	PZA. MAESTRAZGO		10		
	ACEREIRO	2	1		
MADRID		PARES			
		ARENAS DE S. PEDRO	14 al 22; 26 al 36; 1,42 y 44	34	

Localidad	Calle	Portal	Total	Observaciones
MADRID	AVDA. AJALVIR A VICÁLVARO	38,40,42,44	4	
	AVDA. DAROCA	324	26	
	AVDA. DE CARABANCHEL	19	11	NO ENAJENABLE
	AVDA. DE LA GUARDIA	3,5,7,13,15 y 17	6	
	ADONIS	2,4,6,8,10	5	
	ARO	1 al 6; 13 al 18; 8,11,20 y 43	16	
	BELLADONA	1,2,4,6,8,14, 16 y 18	8	
	BRUNETE	IMPARES 3 al 11	5	
	CABO LÓPEZ MARTINEZ	PARES 4 al 12 3 al 13; 18 al 34; 42 al 58; 62 al 72; 15, 16,36,37,40, 60 y 74	5	
	CARDENCHA	IMPARES 3 al 11 y 15 al 27	64	
CERRAJA	IMPARES 3 al 11 y 15 al 27	12		
CORONILLA	2,4,10,12, 14,16	6		
CRTA. COLMENAR VIEJO	1 al 62	62		
CRTA. DE ANDALUCÍA KM. 10,200	4,5,6,7 y 9	5	NO ENAJENABLE	
CRTA. DE EXTREMADURA KM. 10,500	1 al 70	80		
CRTA. DE VICÁLVARO, KM. 0,8	1 y 3	2	NO ENAJENABLE	
DIGITAL	6 al 30; 3,4,32 y 34	30		

Provincia	Localidad	Calle	Portal	Total	Observación
MELILLA	MELILLA	C. CABRERIZAS	IMPARES 17 al 23	24	NO ENAJENABLE
		CASTILLEJOS	1	3	NO ENAJENABLE
		CRTA. ALFONSO XIII	45,47,49,51, 58,60 y 74	17	NO ENAJENABLE
		FRANCISCO MIRANDA	6	4	NO ENAJENABLE
		GASPAR ARENAS	1,2,3,4 y 8	6	NO ENAJENABLE
		GENERAL ASTILLEROS	76,78,80,82, 84,86,94 y 104	24	NO ENAJENABLE
		GENERAL O'DONELL	30,32,34,36	14	NO ENAJENABLE
		GENERAL PRIM	IMPARES 19 al 25	13	NO ENAJENABLE
		GENERAL WEYLER	1,3,5,7,9,11	7	NO ENAJENABLE
		GONZALO HERRANZ	2 al 8 y 10	14	NO ENAJENABLE
		HERMANOS PEÑUELAS	1 y 3	2	NO ENAJENABLE
		HÍPICA	S/N	4	NO ENAJENABLE
		IDELFONSO INFANTES	1,2,3 y 4	4	NO ENAJENABLE
		INFANTERÍA	PARES 2 al 28	14	NO ENAJENABLE
		JUAN DE AUSTRIA	1,2,3 y 4	4	NO ENAJENABLE
		JUAN DE LANUZA	6,8,10 y 15	4	NO ENAJENABLE
		MUÑOZ TORREROS	1,2,3,4,6 y 8	6	NO ENAJENABLE
		PEDRO SEGURA	2 y 3	8	NO ENAJENABLE
		PLUS ULTRA	1,3 y 5	3	NO ENAJENABLE
		REYES CATÓLICOS	7,9,12,14,16 20,22,24,26, 28 y 32	21	NO ENAJENABLE
SAN J. B. DE LA SALLE	2	7	NO ENAJENABLE		
SAN MIGUEL	31	4	NO ENAJENABLE		
SANCHO DÁVILA	2 y 4	2	NO ENAJENABLE		
TORRES QUEVEDO	3 y 4	11	NO ENAJENABLE		

Provincia	Localidad	Calle	Portal	Total	Observación
MELILLA	MELILLA	VARA DEL REY	✓ 1,3,4 y 5	4	NO ENAJENABLE
		ZABALA GALLARDO	✓ 1,2 y 3	3	NO ENAJENABLE
MURCIA	MURCIA	BARRIO SANTA MARÍA DE GRACIA	0,3,4,5,7,8, 9,11 y 14	9	
NAVARRA	PAMPLONA	GENERAL CHINCHILLA	✓ 14	3	NO ENAJENABLE
PALMAS (LAS)	ARRECIFE (LANZAROTE)	GARCÍA ESCAMEZ	PARES 126 al 142	9	
		LA CARMEN	IMPARES 9 al 17	5	
		SEVERO OCHOA	11,13,15,17	4	
	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	CRTA. LAS COLORADAS	✓ 1,2,4,5,6,7	6	NO ENAJENABLE
		EXPLANADA DE SAN FRANCISCO	✓ 1 al 14	14	NO ENAJENABLE
		LADERA SUR ACTO. RAMIX-94	✓ 1 al 9	9	NO ENAJENABLE
	PUERTO DEL ROSARIO (FUERTEVENTURA)	ALMIRANTE LALLERMAN	5,7,12,14,16	5	
		DIAZ RAYTER	✓ 1 y 11	4	NO ENAJENABLE
DIAZ RAYTER		7,9,13,23, 25,27 y 29	7		
SALAMANCA	SALAMANCA	PASEO DE TORRES VILLARROEL BLOQUE A	63	8	
		PASEO DE TORRES VILLARROEL BLOQUE B	63	4	
		PASEO DE TORRES VILLARROEL BLOQUE C	63	6	
SANTA CRUZ DE TENERIFE	BREÑA BAJA (LA PALMA)	ACTO. EL FUERTE	✓ S/N	4	NO ENAJENABLE
	LA LAGUNA	CAMINO DE LAS MANTECAS	1 al 20	20	
		CARRETERA CUESTA-SOBRADILLO	✓ 206 y 208	2	NO ENAJENABLE
		CARRETERA CUESTA-TACO	✓ 0,32 y 34	5	NO ENAJENABLE
		LINTERNA DIÓGENES	✓ 56	6	NO ENAJENABLE
	SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA	CTRA. PUNTA LLANA	S/N	7	NO ENAJENABLE
	SANTA CRUZ DE TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	BASE HOYA FRIA	✓ 55 al 71	17
FRANCISCO BONIN			✓ 3	5	NO ENAJENABLE
JESÚS Y MARÍA			✓ 57	1	NO ENAJENABLE
LEONCIO RODRIGUEZ			✓ 2	1	NO ENAJENABLE

ORDEN MINISTERIAL COMUNICADA 185/2001 DE 6 DE ABRIL DE 2001, POR LA QUE DETERMINADAS VIVIENDAS MILITARES SE DECLARAN NO ENAJENABLES

ANEXO II

Parque de viviendas militares procedente del Cuartel General de la Armada

Provincia	Localidad	Calle	Portal	Total	Observaciones
A CORUÑA	FERROL	ALFÉREZ PROVISIONAL	7	3	NO ENAJENABLE
		ATOCHA	4	6	NO ENAJENABLE
		AVENIDA DE LAS TEJERAS	S/N	1	NO ENAJENABLE
		AVENIDA MAC MAHON	29	7	NO ENAJENABLE
		CRTA. AUTONÓMICA BALÓN - ESMELLE KM. 1	S/N	2	NO ENAJENABLE
		CHOUSA-SANTA MARINA	S/N	1	NO ENAJENABLE
		SAN FRANCISCO	S/N	2	NO ENAJENABLE
		DE LA TIERRA	4	1	NO ENAJENABLE
		ENFERMERÍA	S/N	1	NO ENAJENABLE
		ESTACIÓN FERROCARRIL-NEDA	S/N	1	NO ENAJENABLE
		MARÍA	222	4	NO ENAJENABLE
		PARDO DE CELA	S/N	1	NO ENAJENABLE
		PSO. ALMIRANTE FDEZ. MARTÍN DEL ARSENA	S/N	1	NO ENAJENABLE
ALMERÍA	ALMERÍA	PUERTA DEL PARQUE	1 Y 2	9	NO ENAJENABLE
		SAN PEDRO-LEIXA	S/N	1	NO ENAJENABLE
		NICOLÁS SALMERÓN	4	2	NO ENAJENABLE
ASTURIAS	GIJÓN	CLAUDIO ALVARGONZALEZ	20	3	NO ENAJENABLE
		SANTA MADRONA	13	2	NO ENAJENABLE
BARCELONA	BARCELONA	AVENIDA DE LA HISPANIDAD	8	2	NO ENAJENABLE
		PLAZA DE SEVILLA	4	1	NO ENAJENABLE
CÁDIZ	CÁDIZ				

	Ubicación	Vaite	Portal	Total	Observaciones
CÁDIZ	GADIZ	TO. SA LATOUR	S/N	1	NO ENAJENABLE
	CÁDIZ	REAL	12, 14, 15 Y 17	4	NO ENAJENABLE
	LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN	AVENIDA DE ESPAÑA	130	3	NO ENAJENABLE
CÁDIZ	SAN FERNANDO	AVENIDA JORGE JUAN	S/N	1	NO ENAJENABLE
		CINE DEL ARSENAL	S/N	1	NO ENAJENABLE
		MAGALLANES DEL ARSENAL	S/N	5	NO ENAJENABLE
		PASEO CAPITÁN CONFORTO EDIF. CARLOS III	S/N	3	NO ENAJENABLE
		PASEO DE SAN CARLOS	S/N	1	NO ENAJENABLE
		PLAZA DE ARMAS	2	1	NO ENAJENABLE
		PLAZA DE LA IGLESIA	S/N	2	NO ENAJENABLE
		PLAZA TRES MARINAS	S/N	2	NO ENAJENABLE
		ANTONIO LÓPEZ	S/N	3	NO ENAJENABLE
		MUELLE DE COSTA	S/N	3	NO ENAJENABLE
CANTABRIA	SANTANDER	AVENIDA DEL CAÑONERO DATO	S/N	1	NO ENAJENABLE
		AVENIDA ALCALDE NARCISO MARTÍN NAVARR	18	3	NO ENAJENABLE
		AVENIDA SAN LUCAR DE BARRAMEDA	2	2	NO ENAJENABLE
HUELVA	HUELVA	PASEO JUAN CARLOS I	2	1	NO ENAJENABLE
		RECINTO E.N. MAHÓN	S/N	9	NO ENAJENABLE
		RECINTO ESTACIÓN NAVAL (PORTO PI)	S/N	1	NO ENAJENABLE
		DE LA MARINA	60	1	NO ENAJENABLE
ILLES BALEARS	PALMA DE MALLOCA	PASEO DE LA FAROLA	9 Y 11	3	NO ENAJENABLE
		CARRETERA DE TENTEGORRA	S/N	1	NO ENAJENABLE
		MURALLA DEL MAR	10	2	NO ENAJENABLE
MÁLAGA	MÁLAGA	POBLADO NAVAL DE TENTEGORRA	73 al 93	40	NO ENAJENABLE
		REAL (ARSENAL MILITAR)	S/N	6	NO ENAJENABLE
		VILLAMARTÍN	2	3	NO ENAJENABLE
		LUIS DORESTE SILVA	1	4	NO ENAJENABLE
PALMAS (LAS)	LAS PALMAS DE GRAN CANARI	AVENIDA DE OQUEENDO	2 al 7	6	NO ENAJENABLE
		ARMADA ESPAÑOLA	7	1	NO ENAJENABLE
PONTEVEDRA	MARÍN				
		TUY			

PONTEVEDRA	VIGO	AVENIDA MARINA ESPAÑOLA	✓	7	3	NO ENAJENABLE
		MARÍA BERDIALES	✓	35	3	NO ENAJENABLE
		AVENIDA DE LA MARINA	✓	36	1	NO ENAJENABLE
SANTA CRUZ DE TENERIFE	VILLAGARCÍA DE AROSA	AVENIDA DE LA MARINA	✓	21	3	NO ENAJENABLE
		SAN SEBASTIÁN DE LA GOMER	✓	S/N	3	NO ENAJENABLE
		AVENIDA DESCUBRIDORES	✓	S/N	3	NO ENAJENABLE
		AVENIDA BAJAMAR	✓	8	4	NO ENAJENABLE
		RAMBLA GENERAL FRANCO	✓	167	3	NO ENAJENABLE
SEVILLA	VALVERDE DEL HIERRO	VARADERO	✓	6	1	NO ENAJENABLE
		AVENIDA MOLINI	✓	7	3	NO ENAJENABLE
TARRAGONA	TARRAGONA	MUELLE DE COSTA	✓	S/N	3	NO ENAJENABLE
VALENCIA / VALÈNCIA	VALENCIA / VALÈNCIA	AVENIDA MANUEL SOTO, INGENIERO	✓	17	5	NO ENAJENABLE
TOTAL				197		

ORDEN MINISTERIAL COMUNICADA 185/2001 DE 6 DE FEBRERO POR LA QUE DETERMINADAS VIVIENDAS MILITARES SE DECLARAN NO ENAJENABLES

ANEXO III

Parque de viviendas militares procedente del Cuartel General del Ejército del Aire

Provincia	Localidad	Calle	Portal	Total	Observaciones
ALBACETE	ALBACETE	BASE AÉREA DE LOS LLANOS	3 y 4	2	NO ENAJENABLE
GRANADA	ARMILLA	COLONIA DÁVILA	S/N	4	
MADRID	TORREJÓN DE ARDOZ	AVENIDA HERMOSA	1	1	NO ENAJENABLE
MURCIA	ALCANTARILLA	RECINTO BASE AÉREA	1 al 26 y 29 al 34	62	NO ENAJENABLE
PALMAS (LAS)	ARRECIFE DE LANZAROTE	COLONIA PEDRO VIVES	2,4,5,6,7,8 y 9	7	NO ENAJENABLE
SALAMANCA	SALAMANCA	AERÓDROMO MILITAR	1 al 10	15	NO ENAJENABLE
	MORÓN DE LA FRONTERA	RECINTO BASE AÉREA DE MATACÁN	2 y 3	2	NO ENAJENABLE
SEVILLA	SEVILLA	RECINTO BASE AÉREA	S/N	2	NO ENAJENABLE
		AVENIDA DE TABLADA	3,4,6,8,9,10,11,12,13,14,15 y 16	12	NO ENAJENABLE
		BARRIO VIEJO	1 al 15	16	NO ENAJENABLE
			5 al 17	25	NO ENAJENABLE
ZARAGOZA	ZARAGOZA	RECINTO BASE AÉREA	20 al 41	44	NO ENAJENABLE
			50 al 83	68	NO ENAJENABLE
			4, 84 al 90	15	NO ENAJENABLE
TOTAL				275	

VIVIENDAS MILITARES ENAJENABLES (a) Juegos Pabellones) SEGÚN O.M. Comunidad 185/2001

PROVINCIA	LOCALIDAD	CALLE	PORTAL	TOTAL	OBSERVACIONES
A CORUNA	EL FERROL	PZ. DEL CANIDO		9	
ALMERIA	ALMERIA	VELETA	8	20	
BADAJOS	BADAJOS	JUAN SEBASTIAN ELCANO	2		
		CASTILLEJO	del 8 al 54(par)	24	
		FUERTE	del 1 al 10	10	
		GRAVELINAS	del 17al 29(imp)	7	
		LEPANTO	2,3,4,5,6,8,10,12	8	
		NAVAS DE TOLOSA	1 al 11, 13 y 15	13	
BARCELONA	BARCELONA	AV. DIAGONAL	del 1 al 14	14	
		VALENCIA	411	10	EN LA SGP CUENTA UN LOCAL COMO VIV.
CACERES	CACERES	AV. DE LAS DELICIAS	11	36	
		CAPTAN LUNA	2,4,6,8,18,20,26,27,28	9	
		DAOIZ	2,4,6,17,19,21,23,25,27,29,31,33,34,35,37,39	16	
		SAN JUSTO	29,30,31,32	4	
		VELARDE	42	1	
CADIZ	CADIZ	ANGEL	1 al 6y 8	7	
		PUBLICO	1	16	
CIUDAD REAL	CIUDAD REAL	ALTAGRACIA	8	10	
		RONDA DEL CARMEN	60 y 62	2	
		RONDA DE TOLEDO	1 al 14	14	
GRANADA	ARMILLA	COLONIA DAVILA	2,4,6,8 y 10	32	
HUELVA	HUELVA	FERNANDO DEL CASTILLO	S/N	4	
LAS PALMAS	ARRECIFFE	GARCIA ESCAMEZ	33	1	
		SEVERO OCHOA	del 126 al 142(pares)	9	
		LA CARMEN	11,13,15,17	4	
		NOGUERA PALLARESA	9,11,13,15,17	5	
LLEIDA	TREMP	ACEREIRO	1 y 3	32	
MADRID	MADRID	AVDA. AJALVIR A VICALVARO	2	1	
		ADONIS	38,40,42,44	4	
		ARENAS DE SAN PEDRO	2,4,6,8,10	5	
		ARO	PARES 14 al 22; 26 al 36; 1,42 y 44	34	
		AV. DAROCA	1al 6; 13 al 18; 8,11,20,43	16	
		AV. DE LA GUARDIA	324	26	
		BELLADONA	3,5,7,13,15,17	6	
		BRUNETE	1,2,4,6,8,14,16,18	8	
		CABO LOPEZ MARTINEZ	3,5,7,9,11	5	
		CARDENCHA	4,6,8,10,12	5	
		CERRAJA	3 al 13,18 al 34,42 al 56,62 al 72;15,16,36,37,40,60,74	64	
		CRTA. DE EXTREMADURA KM. 10,500	IMPA 3 al 11 y del 15 al 27	12	
		CRTA. COLMENAR VIEJO	del 1 al 70	80	
			del 1 al 62	62	

ANEXO 2 INFORMES SECTORIALES

INFORME DE LA D.G. DE MEDIO AMBIENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID (09-06-21)



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Plaza de Cervantes 12.
28801 – Alcalá de Henares (Madrid)

10- UB2-00168.3/2020
SIA 20/160

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad con el número 10/476032.9/20 del pasado día 4 de noviembre de 2020 por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares en el ámbito del Acuartelamiento “Primo de Rivera”, del Sector 22-A del término municipal de Alcalá de Henares y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

1.1.1 Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares en el ámbito del Acuartelamiento “Primo de Rivera”, del Sector 22-A (SIA 14/ 131).

Con fecha 3 de septiembre de 2014 y número de registro de entrada 10/201886.9/14 del Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se recibió el documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares en el ámbito del Acuartelamiento “Primo de Rivera”, del Sector 22-A (SIA 14/131)

La Modificación Puntual del PGOU del Sector 22-A “Cuartel Primo de Rivera”, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 21 de enero de 2014.

Esta Dirección General (entonces Dirección General de Evaluación Ambiental), emitió con fecha 13 de marzo de 2015 resolución de Informe Ambiental conforme sus competencias específicas respecto a la Modificación Puntual del ámbito de estudio, conforme a la Ley 9/2006, de 26 de abril, actualmente derogada.

Mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2016, se aprueba provisionalmente el documento de la Modificación Puntual.

Con fechas 22 de junio de 2016 y 18 de septiembre de 2018, se presenta en la Dirección General de Urbanismo el expediente de la Modificación Puntual para que proceda a su aprobación definitiva.

Con fecha 18 de febrero de 2019, la Dirección General de Urbanismo, emite resolución de informe técnico urbanístico, indicando que, desde el punto de vista urbanístico, se requiere la subsanación de deficiencias observadas en el documento.

El Ayuntamiento-Pleno de Alcalá de Henares, en sesión celebrada el día 15 de septiembre de 2020, acordó, prestar conformidad con el documento de Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del Acuartelamiento “Primo de Rivera”, S. 22A, que constituye un texto refundido comprensivo de las modificaciones requeridas sobre subsanación de deficiencias detectadas por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.



1.1.2 Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares en el ámbito del Acuartelamiento “Primo de Rivera”, del Sector 22-A (SIA 20/ 160).

Con fecha 4 de noviembre de 2020 y referenciado con el número 10/476032.9/20, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en relación con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares en el ámbito del Acuartelamiento “Primo de Rivera”, del Sector 22-A, acompañada de la siguiente documentación:

- Memoria Informativa y de Ordenación
- Planos de Ordenación
- Documentación Normativa
- Documento Ambiental Estratégico
- Estudio Ambiental Estratégico

Esta documentación constituye un texto refundido comprensivo de las modificaciones requeridas sobre subsanación de deficiencias detectadas por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

Con fecha 12 de noviembre de 2020 y referencia 10/081141.1/20, se comunica al Ayuntamiento de Alcalá de Henares el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

El día 12 de noviembre de 2020 se solicita al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales informe en materia de recursos naturales sostenibles y espacios protegidos, recibándose respuesta el día 26 de noviembre con registro de entrada número 10/524058.9/20.

El día 12 de noviembre de 2020 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid recibándose respuesta el día 2 de febrero de 2021 con registro de entrada número 10/041725.9/21

El día 12 de noviembre de 2020 se solicita al Área de Planificación y Gestión de Residuos informe conforme a sus competencias específicas, recibándose respuesta el día 8 de febrero de 2021 con registro de entrada número 10/051213.9/21.

Con número 10/017671.0/21 y fecha de registro de salida de esta Consejería de medio ambiente, ordenación del territorio y sostenibilidad 18 de febrero de 2021 se remite al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, una solicitud del resultado del trámite de información pública, recibándose la misma con fecha 18 de marzo de 2021.

1.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 12 de noviembre de 2020 se realizan consultas previas por espacio de cuarenta y cinco días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Dirección General de Patrimonio Cultural
- Dirección General de Emergencias - Servicio de Prevención
- Dirección General de Urbanismo



- Ministerio de Defensa. Dirección General de Infraestructuras
- Servicio de Sanidad Ambiental

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- **Dirección General de Salud Pública**, recibido el día 27 de enero de 2021, indica que, *“dado que la naturaleza de esta modificación puntual se restringe a un cambio de uso, manteniendo las condiciones urbanísticas de la colonia, no procede desde el ámbito competencial de la sanidad ambiental, formular requisitos que sean aplicables a la modificación propuesta. No obstante, indicar que si se desarrollasen futuros proyectos de urbanización (ej., adecuación del nuevo acceso) deberán incorporar criterios y requisitos de protección de la salud de la población que resulte afectada, tanto en la fase de ejecución de las obras como en la fase de uso”*.
- **Dirección General de Emergencias**, recibido el 20 de noviembre de 2020, informa de numerosos aspectos a considerar para el desarrollo de la Modificación Puntual, destacando los relacionados en el apartado 4.1.5. del presente informe, respecto a: seguridad en caso de incendios, en aplicación del CTE DB-SI; distribución de Hidrantes, según el CTE DB-SI 4, y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y por último la influencia de Terreno Forestal, según CTE DB-SI 5.
- **Confederación Hidrográfica del Tajo**, recibido el 2 de febrero de 2021, indica que, analizada la documentación aportada, así como la cartografía oficial y la fotografía aérea disponible, se comprueba que la Modificación Puntual no supone afección directa a cauces de dominio público hidráulico o zonas asociadas, por lo que no es necesario obtener autorización de este Organismo. No obstante, como consecuencia de la modificación planteada se recomienda tener en cuenta una serie de consideraciones, indicados en el apartado 4.1.4. del presente informe.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en sesión celebrada el día 15 de septiembre de 2020, adoptó someter la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del Acuartelamiento “Primo de Rivera”, al trámite de información pública, tal y como se refleja en el BOCM nº 280 de 16 de noviembre de 2020.

Según certificado municipal de la exposición pública del 15 de marzo de 2021, se han recibido cuatro (4) alegaciones: 3 particulares y una del Organismo Autónomo del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), ninguna de carácter ambiental.

No han sido detectadas otras personas interesadas distintas a las que se han manifestado mediante la presentación de alegaciones durante el periodo de información pública.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.1 Descripción del ámbito.

El Acuartelamiento Militar “Primo de Rivera” se encuentra situado al noreste del término municipal, dentro del perímetro formado por la carretera A-2 al norte y la Avda. Meco al sur.



El ámbito del acuartelamiento queda delimitado al norte y este por una franja de sistema general de espacios libres y viarios que la separa de la A-2. Al oeste por la Avda. de los Jesuitas y hasta la plaza José Cadalso, enfrente al parque Juan Pablo II que forma parte del ámbito S-36, ya desarrollado, de uso residencial unifamiliar de alta densidad en tipologías exenta, pareada o adosada; desde esta plaza hasta la glorieta conformada en el cruce de la Avda. Meco con la de Miguel de Unamuno y calle de Ávila, limita con una franja sin urbanizar destinada a viario y espacios libres que rodea a una zona de equipamiento (Residencia Universitaria). Al sur limita con la Avda. Meco que lo enfrenta con una zona de usos de equipamiento (residencia de ancianos y deportivo) y residencial unifamiliar de baja densidad, de tipología exenta o aislada.



Localización de la Modificación Puntual

En la finca en la que se sitúa el Acuartelamiento Militar se levantan tanto las edificaciones de uso militar, ocupando la zona norte y centro, como un ámbito exclusivamente residencial, que se consolida durante la década de los años 50 y principios de los 60, y es destinado a la construcción de viviendas para personal militar y sus familias. Este sector se independiza de las instalaciones militares mediante la construcción de dos muros de contención, el último realizado en los años 80.

Todo el perímetro del acuartelamiento está delimitado por un muro de fábrica de ladrillo, de altura variable, en torno a unos 2,50 m de altura, suplementado en las zonas de las instalaciones militares con una valla metálica. La colonia de viviendas, al sur del Acuartelamiento y dentro del perímetro descrito, queda separado del mismo por un muro de cierre y contención, de fábrica de ladrillo, al norte y este. El ámbito de la colonia así definido, delimita una superficie de 63.070, 20 m².

El Plan General de Ordenación urbana de 1991 incluyó todas las instalaciones de la Colonia Militar, incluida la Colonia de Viviendas Unifamiliares, en el ámbito del Sector 22-A, afectado por las siguientes determinaciones urbanísticas:

- V.- Suelo Urbano de Dominio Público.
- ESP.- Uso Global: Especial.
- 40.- Clave de Aplicación: 40 Equipamientos.
- V.- Ámbitos de Suelo Urbano remitidos a Planeamiento a desarrollar.

Así, el uso característico del sector es el de “Equipamientos Institucionales. Defensa y orden público”, con una edificabilidad de 1 m²/m², y se corresponde a servicios vinculados a la defensa nacional, siendo el uso residencial compatible en sus tres grupos (vivienda multifamiliar, unifamiliar y comunidad).

La colonia dispone de 93 viviendas construidas (de las cuales hay 16 vacías actualmente) de un total de 96 parcelas, de las cuales hay 3 vacantes.

Las condiciones que caracterizan al Sector 22-A señaladas con antelación incluyen las instituciones y el equipamiento público, así como las instalaciones militares de dimensión estructurante, en el uso global especial. Se trata de un sector calificado como dotacional público y carente de edificabilidad en términos lucrativos.



2.2 Objeto y alcance de la Modificación Puntual

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General es adaptar las determinaciones urbanísticas que afectan al ámbito de la Colonia de viviendas militares, que el Plan General incluye en el interior de los terrenos del Acuartelamiento “Primo de Rivera”, Sector 22A de suelo urbano como “Equipamientos Institucionales. Defensa y orden público”, a su situación física y jurídica presente, consolidada por su propia situación con relación al resto del Acuartelamiento, de uso residencial, haciendo concurrir el planeamiento general con su régimen jurídico establecido para las viviendas militares en la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas.

De acuerdo a ello, las viviendas fueron incorporadas al patrimonio del antiguo INVIFAS hoy INVIED, mediante Instrucción comunicada nº 31/2000, de 17 de febrero, del Subsecretario de Defensa, finalizando el proceso de incorporación en febrero de 2001. Posteriormente, mediante Orden Ministerial de septiembre de 2001, se relacionan las viviendas militares que podrán ser objeto de enajenación, encontrándose las viviendas de esta colonia en esta situación.

Para poder proceder a la enajenación de estas viviendas, se realiza la presente Modificación Puntual, con el objetivo de reconvertir el uso el uso previsto en la normativa para este ámbito de la Colonia de “Equipamientos Institucionales. Defensa y orden público”, al característico uso residencial actualmente existente, admitido en el ámbito al considerarlo uso compatible por el Plan General.

La presente Modificación Puntual se sustancia en suelo urbanizado, en los términos del art.21.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, con la delimitación de un área homogénea coincidente con el ámbito de la Colonia de viviendas militares, de suelo urbano consolidado de ordenación directa, incorporado por tanto su ordenación detallada, separada del actual sector 22A, en el que se mantiene su régimen actual.



La Modificación Puntual contempla las siguientes actuaciones:

- ✓ Mantener las alineaciones exteriores actuales de las parcelas, excepción hecha en ciertos ajustes inevitables para regularizarlas lo más posible.
- ✓ Dotar a la Colonia de un nuevo acceso por el suroeste, desde la glorieta conformada en el cruce de la Avda. Miguel de Unamuno, Meco y calle Ávila, por la calle Batalla del Ebro.

- ✓ Dar continuidad a la calle Batalla del Ebro.
- ✓ Delimitar y regularizar las parcelas para dotaciones públicas.
- ✓ La cesión se concreta en once parcelas con edificabilidad lucrativa

Según se explicita en la Memoria de Ordenación, los criterios y objetivos de la ordenación se concretan en:

- a. Mantener el uso residencial actual como uso global del ámbito, estableciendo un régimen de usos pormenorizados de la edificación compatibles similares a los de las otras dos claves de ordenanza para uso residencial unifamiliar.
- b. Mantener la edificabilidad total de la Colonia: 10.653,18 m².
- c. Mantener los parámetros de ocupación para la edificación principal y acotar la de las edificaciones auxiliares, fijando, además su situación en las parcelas.
- d. Mantener la tipología de la edificación.
- e. Mantener el número de viviendas, considerándolo como máximo en 96.
- f. Mantener la edificabilidad de cada parcela, considerándola máxima, sin permitir obras de ampliación.
- g. Conservar y mantener el tejido urbano, conservando el paisaje urbano, manteniendo la tipología parcelaria, no permitiendo segregaciones; y agregaciones solo para el caso de dos parcelas originales, dando la posibilidad de disponer una vivienda de mayores dimensiones respecto de las actuales.
- h. Intervenir en las infraestructuras y servicios públicos, en su adecuación y mejora, con intervención en los fondos de saco y en el acceso de la Colonia, mejorando la movilidad.

Estos criterios, dentro de las Normas Urbanísticas del PGOU, y en su Título VI CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACIÓN, dan lugar a dos nuevos Capítulos, conteniendo una ordenanza cada uno de los ámbitos delimitados:

- Capítulo 31. Clave 08: Residencial unifamiliar. Mantenimiento de la edificación. Código U.VIV.08.I
- Capítulo 32. Clave 40-A: Equipamientos y Servicios.

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, “el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas”. Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de “Antecedentes”.

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General del Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico pues no presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, ni a ninguno de los espacios propuestos para su inclusión en la Red Ecológica Europea Natura 2000 (ZEPA o LIC), hábitat naturales o Montes de Régimen especial (Utilidad Pública o Preservado), a su reducido ámbito de afección, su escasa



influencia sobre el planeamiento urbanístico del municipio y en particular la localización del ámbito en suelo urbano consolidado, esta Dirección General no aprecia que la Modificación Puntual, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación puntual

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación Puntual, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1 Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II de fecha 2 de febrero de 2021, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas de los diferentes sub ámbitos de la Modificación Puntual, se informa que:

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

El incremento total de vertido de aguas residuales es de 1,4 m³/día, que podrá ser tratado en el actual Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”.

Respecto a la conexión a la red de saneamiento:

Al ser la red de alcantarillado de titularidad y gestión municipal en el municipio de Alcalá de Henares, deberá ser el Ayuntamiento quien autorice las conexiones a la misma y garantice que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación del incremento del vertido generado por la Modificación.

4.1.2 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito y así especificarse e incorporarse en la documentación integrante de la Modificación Puntual:

- El ámbito de actuación, con uso residencial, se correspondería con el área acústica Tipo a (sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial), de conformidad con la zonificación establecida en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre y en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, por lo que conforme a dicha zonificación no deberán superarse los objetivos de calidad acústica para ruido y vibraciones aplicables en dicha área establecidas en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003.
- Tal y como se establece en el Estudio Acústico presentado, si bien actualmente no se superan los objetivos de calidad acústica en los diferentes periodos de evaluación, deberá recogerse, en la documentación de la Modificación Puntual, la aplicación de medidas preventivas o en caso



correctoras en las zonas de acceso (aperturas del muro), para mejorar la calidad acústica del ámbito de estudio.

En cualquier caso el Ayuntamiento de Alcalá de Henares deberá velar por que se adopten todas las medidas preventivas o correctoras específicas y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003 de ruido.

4.1.3 Caracterización del Suelo.

Según indica el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de fecha 8 de febrero de 2021, con carácter general, deberá incluirse en el articulado del documento normativo el siguiente texto: *“en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto”*.

4.1.4 Consideraciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo

Conforme se indica en el informe de la CHT, para evitar cualquier actuación que, de forma directa o indirecta, pudiera afectar al dominio público hidráulico de forma negativa, se tendrá en cuenta que:

- *Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento.*
- *La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.*
- *La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.*

Por otro lado, el informe también establece recomendaciones adicionales, encaminadas a la protección del sistema hidrogeológico, que deberán tenerse en cuenta en la documentación de la Modificación Puntual.

4.1.5 Consideraciones de la Dirección General de Emergencias

El Servicio de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid señala los siguientes aspectos a considerar:

- *Seguridad en caso de incendios, en aplicación del CTE DB-SI, (Accesibilidad, intervención de bomberos, accesos a vehículos, anchos de viales, rotondas, fondos de saco, resistencia del firme y punzonamientos, etc.)*

Teniendo en cuenta que se trata de la mejora de una urbanización ya ejecutada, las actuaciones descritas en la memoria y reflejadas en plano O1 son la creación de un nuevo acceso al suroeste



mediante una glorieta, la regularización y adaptación de 2 fondos de saco en el extremo noroeste de la colonia, la eliminación de un fondo de saco en la C/ Batalla del Ebro dando continuidad a esta y la habilitación de un espacio de maniobra suficiente en donde no sea posible la ejecución de un fondo de saco.

Se observa que los viales ya ejecutados tienen un ancho de 3 m., en la medida de lo posible, deberían de cumplirse los requisitos fijados en el CTE DB-SI 5:

- Anchura mínima libre $\geq 3,50$ m.*
- Altura mínima libre o gálibo $\geq 4,50$ m.*
- Capacidad portante del vial 20 N/m².*

En giros e intersecciones de viales los radios de giro de los vehículos de emergencias indicados en CTE tendrán mínimos entre 5.30m y 12.50 m. con una anchura libre para circulación de 7.20 m.

Los fondos de saco previstos con un $R=7,5$ m. dimensión que se considera suficiente. En el punto 3.4.3. de la memoria dice que “donde no sea posible la ejecución de fondo de saco que permita el giro sin maniobrar, se prevé practicar un hueco suficiente en el muro perimetral, con puerta de seguridad, que permita entrada y salida de coche de bomberos”. Se debe indicar estos puntos y en su caso acotar las dimensiones del hueco del muro perimetral, así como del espacio de maniobra.

- *Distribución de Hidrantes, según el CTE DB-SI 4, y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.*

No se hace mención en la memoria, ni existen planos al respecto sobre la existencia y distribución de hidrantes en la urbanización. A este respecto y, dado que entre los objetivos de la modificación está el de intervenir y mejorar las infraestructuras existentes, se recuerda que según el CTE DB-SI 4 se considera una zona protegida por hidrantes contra incendios cuando la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, sea inferior a 100 m en zonas urbanas; de tal forma que no existan distancias superiores a los 200 metros lineales entre dos hidrantes consecutivos.

Se recuerda que los hidrantes deben de estar ubicados en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos y debidamente señalizados conforme norma UNE 23033.

Además, se recomienda tener en cuenta esta instalación en el cálculo de la instalación de abastecimiento de agua, de tal forma que el caudal ininterrumpido mínimo a suministrar por cada boca de hidrante contra incendios será de 500 l/min y que tendrá una presión mínima de 1 bar (100 kPa) en la boca de salida.

- *Emisión de sugerencias, de carácter diverso e interés general, que se formulan en aplicación de determinadas prescripciones de otras normas o reglamentos.*

Se recomienda una mayor definición de los radios de giro y cotas en las intersecciones de los viales, así como radios máximos y mínimos en las rotondas y fondos de saco.

4.2 Respetto a las condiciones incluidas en este informe

El Informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



En todo caso, el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación de la Modificación Puntual donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

4.3 Vigencia y posibilidad de recurso.

En aplicación del artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Según lo señalado en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Lo que se comunica a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

Madrid, a fecha de firma

La directora general de Sostenibilidad
y Cambio Climático

Fdo.: Beatriz Castillo Viana

Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas



INFORME DEL MINISTERIO DEFENSA (10-02-2021)



MINISTERIO
DE DEFENSA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE DEFENSA

INSTITUTO
DE VIVIENDA,
INFRAESTRUCTURA Y
EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA

SUBDIRECCIÓN GENERAL
TÉCNICA Y DE ENAJENACIÓN

ARC/AOM
Exp.- EXPA-00050
IE-28-025-025

INFORME SOBRE EL ACUERDO DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 DE CONFORMIDAD DEL DOCUMENTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES SECTOR 22-A CUARTEL PRIMO DE RIVERA COMPRESIVO DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DETECTADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE LA CAM

INFORME FAVORABLE DE CONFORMIDAD

El organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED O.A.), perteneciente al Ministerio de Defensa, con C.I.F. Q2801824J, y domicilio en C/ Isaac Peral nº 20, 28015 – Madrid, en su condición de interesado, ante el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares de fecha 15 de septiembre de 2020, publicado en el BOCM nº 280 de fecha 16 de noviembre de 2020, sobre la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito del Sector 22-A “Cuartel Primo de Rivera”, emite el presente **INFORME FAVORABLE** a todos y cada uno de los aspectos y determinaciones de dicha Modificación Puntual. Se reflejan expresamente a continuación.

Conformidad con el objetivo de la Modificación Puntual que es adecuar la situación urbanística de la Colonia Primo de Rivera a su situación física y jurídica presente, consolidada por su propia situación con relación al resto del Acuartelamiento, haciendo concurrir el planeamiento general con su régimen jurídico establecido para las viviendas militares en la ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, y con lo dispuesto en la Orden Ministerial Comunicada nº 185/2001, de 6 de septiembre de 2001 (las viviendas de esta colonia se encuentran relacionadas en la página 5 del Anexo I como viviendas enajenables).

En el PGOU vigente los terrenos de la colonia militar de viviendas quedan incluidos dentro del ámbito del Acuartelamiento “Primo de Rivera”, configurado como un único sector, calificado como “Equipamiento Institucional. Defensa y orden público” (art. 6.19.9), dentro del suelo urbano del municipio, sector 22A. Conformidad con el objetivo de reconvertir el uso actual del ámbito de la colonia, “Equipamiento Institucional. Defensa y orden público”, al uso Residencial, admitido en el Sector por ser considerado compatible por el Plan, segregándolo de aquel e integrándolo en la trama urbana a la que, en definitiva, pertenece.

CORREO ELECTRÓNICO

inviedbuzon@oc.mde.es

ISAAC PERAL, 20
28015 MADRID
Tel. 916020601
FAX 916020928

Página 1 de 6

FIRMADO

ALICIA ORTEGA MALLEN - 2021-02-10 11:24:47 CET, cargo=Jefe de Área de la Oficina Técnica, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organizacion=INVIED

La autenticidad del documento puede ser comprobada mediante el CSV: OIP_DUMUGLS2BVVEFHQD9DERIC6JZG9 en <https://www.pap.hacienda.gob.es>



Conformidad con que en la Modificación Puntual se delimita un área homogénea coincidente con el ámbito de la colonia de viviendas militares, de suelo urbano consolidado de ordenación directa, incorporando su ordenación detallada, separada del actual sector 22 A, en el que se mantiene su régimen actual, separando y distinguiendo claramente lo que debe mantenerse con la calificación de Equipamiento Institucional por seguir siendo terrenos e instalaciones afectados al uso militar. La consecuencia asimismo, es un reajuste en las dotaciones y una regeneración de la zona.

Conformidad con su consideración de actuación de transformación urbanística, generada como actuación de dotación en los términos del art. 7 del RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU), mantiene las condiciones urbanísticas de la colonia en cuanto a su estructura parcelaria, ordenación pormenorizada, edificabilidad, ocupación, tipología edificatoria y número de viviendas, sin modificación de lo ya existente, salvo alguna actuación de alcance muy limitado, primero para dar cumplimiento a las cesiones que en este tipo de actuación son preceptivas en cuanto a los reajustes de las dotaciones, y como consecuencia de un requerimiento municipal en cuanto a un nuevo acceso a la colonia, y dando continuidad a fondos de saco en la medida en que es posible, pero, en cualquier caso, manteniendo los parámetros urbanísticos originales.

Esta actuación posibilitará la subsiguiente parcelación del ámbito, regularizando la situación parcelaria existente, así como las obras de urbanización precisas para la adecuación y mejora de los servicios urbanos e infraestructuras también presentes en el ámbito, favoreciendo la movilidad en general en el mismo.

Este ámbito residencial se concreta en suelo urbano consolidado dada su situación actual constituido por parcelas, prácticamente solares, con un grado de urbanización efectivo, con acceso rodado, y los servicios urbanos necesarios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, sin que se vaya a requerir distribución equitativa de beneficios y cargas (art. 14); y como un Área Homogénea (art. 37.1) de uso global Residencial, donde se señala una edificabilidad de 0,1689 m²c/m²s, concretada en 10.653,18 m²c coincidente con la existente en la actualidad.

En cuanto a lo previsto en el art. 67.2, se señala que cualquier alteración de la ordenación establecida por un Plan en la que se dé alguna o algunas de las siguientes circunstancias:

- Que aumente la edificabilidad,
- Que desafecte suelo de un destino público,
- Que descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública,

"... deberá contemplar medidas compensatorias previstas para para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento del suelo, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre uno y otro..."

Conformidad con que en el presente caso, solo se considera la primera ya que, la segunda, la desafectación del ámbito de la Colonia del dominio público no precisa contemplar medidas compensatorias por el origen patrimonial del suelo descrito, y cuya afectación derivó del uso público efectivo al que se destina posteriormente, y su calificación como equipamiento por el PGOU

FIRMADO



vigente no prevé una integración en el conjunto dotacional municipal, ni ha sido tenido en cuenta para la valoración de los estándares dotacionales, no habiendo sido obtenidos para su destino de redes públicas mediante los procedimientos habilitados para ello.

En lo relativo a establecer las medidas compensatorias por el incremento de edificabilidad lucrativa, en la nueva área homogénea se delimitan los elementos necesarios para completar las redes públicas a escala local, relacionando así esta condición con el reajuste de su proporción, en concurrencia con el art. 18.2 del TRLS2015. Si bien la finca tiene un origen patrimonial, adquirida por compra como se ha descrito, para su destino militar, las viviendas se construyen una vez implantado tal uso, como residencia para el personal militar asignado al Acuartelamiento, por lo que esta edificabilidad residencial no se consideraría como lucrativa. Por lo tanto el incremento de la misma a que se refiere el precepto citado debe considerarse la que resulte de la modificación puntual, que, con relación a su objeto, mantiene la edificabilidad residencial existente, medida como se ha descrito anteriormente, y concretada en 10.653,18 m²c

Conformidad con los deberes vinculados que se establecen en la Modificación Puntual:

- Con relación a entrega de suelo correspondiente al incremento de la edificabilidad (art. 18.2.a, TRLS2015) se concreta en el 10% de la edificabilidad señalada; es decir, suelo donde materializar 1.065,32 m² de superficie edificable.
- Con relación a la entrega de suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción (art. 18.2.b, TRLS2015, en concurrencia con el art. 67.2 LSCM), ante la dificultad de definir un área homogénea, que el PGOU vigente no señala por no estar adaptado a esta última, que contemplara la incorporación de la Colonia y de ponderar la proporción de dotaciones existentes y necesarias antes y después del cambio de uso, es por lo que se adoptan aquí los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la citada Ley, a los que debe aproximarse lo más posible y que la realidad urbanística de la nueva área homogénea permite, en cuanto que *"La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos"* (art. 36.6.a)).
- Con relación al mismo art. 67.2 de la LSCM, por las consideraciones señaladas, no se contempla compensación por desafectación de suelo de un destino público

Conformidad con los criterios de Ordenación dirigidos a mantener las condiciones urbanísticas de la colonia actuales, sin modificar lo ya existente salvo en aquellos casos en que resulta inevitable para dar estricto cumplimiento a los deberes urbanísticos como es la configuración de las parcelas en que se ha de concretar la entrega de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al incremento de edificabilidad, y en algún otro caso para mejorar la movilidad de la colonia:

- Mantener el uso Residencial como uso global del ámbito, estableciendo un régimen de usos pormenorizados de la edificación compatibles similares a los de las otras dos claves de ordenanza para uso Residencial Unifamiliar.
- Mantener la edificabilidad total existente de la colonia: 10.653,18 m²/m².
- Mantener los parámetros de ocupación para la edificación principal y acotar la de las edificaciones auxiliares, fijando, además su situación en las parcelas.



- d. Mantener la tipología de la edificación.
- e. Mantener el número de viviendas existente, considerándolo como máximo, en 96.
- f. Mantener la edificabilidad de cada parcela, considerándola máxima, sin permitir obras de ampliación.
- g. Conservar y mantener el tejido urbano, conservando el paisaje urbano, manteniendo la tipología parcelaria, no permitiendo segregaciones; y agregaciones solo para el caso de dos parcelas originales, dando la posibilidad de disponer una vivienda de mayores dimensiones respecto de las actuales. Se exceptúa alguna pequeña intervención para proporcionar un espacio de retranqueo en los frentes de parcela del que algunas no disponen en la actualidad, o en la asignación de los pasos transversales de las manzanas a través de los testeros de las parcelas en las que existen, aplicando un criterio único.
- h. Intervenir en las infraestructuras y servicios públicos, en su adecuación y mejora, con intervención en los fondos de saco y en el acceso de la colonia, mejorando la movilidad.
- i. Contribuir a mejorar la percepción de la escena urbana de la zona de la ciudad en la que se inserta, mejorando su relación con el entorno y por tanto, estableciendo una relación ahora inexistente con el espacio urbano próximo.

Conformidad con las actuaciones propuestas:

- Mantener las alineaciones exteriores actuales de las parcelas, con excepción de ciertos ajustes inevitables para regularizarlas lo más posible, reflejadas en los planos de detalle N° 01 VIARIO, **ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN**, y N° 02 **ALINEACIONES EXISTENTES Y PROPUESTAS**.
- Dotar a la colonia de un nuevo acceso por el suroeste, según requisito municipal, desde la glorieta conformada en el cruce de la Avda. Miguel de Unamuno, Meco y calle Ávila, por la calle Batalla del Ebro, además de eliminar así uno de los fondos de saco existentes, y como consecuencia de ello, se regularizan las alineaciones de las parcelas afectadas: las 10 primeras unidades del lado sur de esta calle, más una del lado norte.
- Regularizar y adaptar a las determinaciones del PGOU los dos fondos de saco en el extremo noroeste de la Colonia, calles de Batalla de Villaviciosa y Batalla de Covadonga, así como el de la transversal Batalla del Jarama, conformando sendas glorietas para la realización del cambio de sentido.
- Dar continuidad a la calle Batalla del Ebro, eliminando el fondo de saco originado en su trazado este por una parcela y su edificación, actuando en dos parcelas, una que origina el fondo de saco, y otra la que contiene el equipamiento actual, conectándola con el acceso principal.
- En el otro extremo en donde no es posible la ejecución de un fondo de saco que en su final permita el giro, sin maniobrar, se prevé practicar un hueco suficiente en el muro perimetral, con una puerta de seguridad, que permita la entrada y salida de un coche de bomberos.
- Delimitar y regularizar las parcelas para dotaciones públicas, aprovechando las actuaciones en el viario referidas: en el nuevo acceso por la glorieta del suroeste, y en la continuidad de la calle

FIRMADO

ALICIA ORTEGA MALLEN - 2021-02-10 11:24:47 CET, cargo=Jefe de Área de la Oficina Técnica, unidad=Subdirección General Técnica y 08
Ejecución, organización=INVID

La autenticidad del documento puede ser comprobada mediante el CSV: OIP_DUMUGLS2BVEFHQD9DERICUJZG6 en <https://www.pap.hacienda.gob.es>



Batalla del Ebro. La primera posibilita la delimitación de los solares que van a ser objeto de cesión al municipio para la materialización del incremento de edificabilidad que se genera en la presente modificación puntual, favoreciendo, a la vez, la regularización de la dotación pública de espacios libres, en su situación actual, en contacto con la Avda. Meco. La segunda, genera una nueva parcela lucrativa que completa la cesión descrita y, a la vez, delimita la parcela destinada a equipamiento social, prácticamente en la misma situación que la existente.

- La cesión en solares se concreta, por tanto, en once parcelas, con la consecuente demolición de las viviendas existentes, de las cuales, cinco se encuentran ocupadas en la actualidad, previendo su realojo en otras sendas viviendas desocupadas del ámbito que se acaban de rehabilitar completamente para ello. Las once parcelas son las señaladas en el plano de detalle N° 03 **CALIFICACIÓN. USOS Y ORDENANZAS**, con los números: P14.1; P14.2; P14.3; P14.4; P14.5; P14.6; P15.1; P15.2; P15.3; P15.4 y P12.3.
- Intervenir en la urbanización: procurando dar respuesta, en la medida de lo posible, a lo establecido en la Orden Viv/561/2010, de 1 de febrero, en cuanto a accesibilidad y no discriminación con relación a los espacios públicos, proponiendo la realización de viarios de coexistencia que lo faciliten; en la delimitación de los espacios de aparcamiento en el viario público, según el mayor número posible, 121, de acuerdo a lo anterior; o en el muro perimetral, con el fin de conjugar permeabilidad con el entorno inmediato y protección acústica que genera.

Conformidad con las nuevas Ordenanzas Clave 08: Residencial unifamiliar. Mantenimiento de la edificación. Código U.VIV.08.I y Clave 40-A: Equipamientos y Servicios. Colonia Militar "Primo de Rivera" y todos sus parámetros urbanísticos.

Conformidad con los CUADROS DE PARÁMETROS VINCULANTES, en los que se expresan, para cada parcela lucrativa, los parámetros urbanísticos de superficie de suelo, coincidente con la existente excepto en aquellos casos donde la morfología de la misma se ha adecuado a nuevas alineaciones derivadas de su regularización y mejoras de la movilidad en general del ámbito; tipología de la edificación; nº de plantas y edificabilidad, superficie máxima construible, también estos tres últimos coincidentes con los existentes.

Conformidad con la FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH-01 COLONIA DE VIVIENDAS MILITARES "PRIMO DE RIVERA".

Conformidad con todos los planos de Ordenación que se incluyen en la Modificación Puntual.

La conformidad expresada en este informe queda condicionada a la subsanación de las correcciones en los planos que se describen en la ALEGACIÓN presentada por el INVIED O.A. mediante escrito de fecha 04/12/2020 remitido por GEISER al Ayuntamiento de Alcalá de Henares en fecha 10/12/2020, consistentes básicamente en pequeñas modificaciones gráficas para una inequívoca interpretación de los planos, en los siguientes planos de Ordenación del vigente Plan General que resultan modificados:



- Los tres planos de **SECTORIZACIÓN** nº plano 1: Hoja 535 (3-4) nº orden 2, Hoja 560 (2-1) nº orden 3 y Hoja 560 (3-1) nº orden 4.
- Los tres planos de **CLASIFICACIÓN DEL SUELO** nº plano 2: Hoja 535 (5-8) nº orden 10, Hoja 560 (4-1) nº orden 12 y Hoja 560 (5-1) nº orden 13.
- Los tres planos de **CALIFICACIÓN DEL SUELO** nº plano 3: Hoja 535 (5-8)7 nº orden 45, Hoja 560 (4-1)3 nº orden 52 y Hoja 560 (5-1)1 nº orden 53.
- Los tres planos de **PLANO DE CÓDIGOS** nº plano 4: Hoja 535 (5-8)7 nº orden 113, Hoja 560 (4-1)3 nº orden 120 y Hoja 560 (5-1)1 nº orden 121.

Conformidad con todos los Anexos y documentos que acompañan al documento de la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito del Sector 22-A "Cuartel Primo de Rivera".

Madrid, febrero de 2021
JEFE DE ÁREA DE LA OFICINA TÉCNICA
(Firmado digitalmente)
Alicia Ortega Mallen

INFORME D.G. EMERGENCIAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID (20-11-20)



Dirección General de Emergencias
CONSEJERÍA DE JUSTICIA,
INTERIOR Y VÍCTIMAS

Exp. Urbanismo: 10-UB2-00168.3/2020
Exp. Prevención: 20200463

Adjunto remito informe emitido por el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, correspondiente a la documentación del expediente "Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del acuartelamiento "Primo de Rivera" del Sector 22-A" en el término municipal de Alcalá de Henares.

Si desean alguna aclaración relacionada con el informe, pueden dirigirse al Servicio de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, en el correo electrónico serviciodeprevencionbcm@madrid.org.

Las Rozas de Madrid, a fecha de firma
EL INSPECTOR DE PREVENCIÓN

Fdo.: Juan Carlos Pérez Culebras

CSV: 14155112023712712703. Verificación en <https://sede.ayto-alcalalahenares.es/validacion>



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055369095893400496222**

ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS
Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático

INFORME SOBRE MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN EL AMBITO DEL ACUARTELAMIENTO "PRIMO DE RIVERA" DEL SECTOR 22-A DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCALÁ DE HENARES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 21/2013, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Exp. Urbanismo: 10-UB2-00168.3/2020
Exp. Prevención: 20200463

Se ha recibido en el Área de Prevención de Incendios la Dirección General de Emergencias, petición de informe por parte de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, a la documentación del expediente de Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del acuartelamiento "Primo de Rivera" del Sector 22-A en el término municipal de Alcalá de Henares, en la Comunidad de Madrid, en relación a la consulta de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Analizada la documentación presentada, el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, dentro de las competencias que establece la ley 1/2006, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley por la que se regulan los Servicios de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos de la Comunidad de Madrid, **INFORMA:**

La modificación objeto del informe afecta a suelo urbanizado con delimitación de un área homogénea de la Colonia de viviendas militares, de suelo urbano consolidado, separada del actual Sector 22-A. El objeto de la modificación es intervenir en las infraestructuras y servicios públicos para su adecuación y mejora con intervención en los fondos de saco y en el acceso a la colonia.

La documentación presentada y objeto de este informe aporta cierta información sobre conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Servicio de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid tiene competencias y están relacionadas con el cumplimiento normativo en materia de Protección Contra Incendios, señalándose los siguientes aspectos a considerar:

- **Seguridad en caso de incendios, en aplicación del CTE DB-SI,** (Accesibilidad, intervención de bomberos, accesos a vehículos, anchos de viales, rotondas, fondos de saco, resistencia del firme y punzonamientos, etc.)

Teniendo en cuenta que se trata de la mejora de una urbanización ya ejecutada, las actuaciones descritas en la memoria y reflejadas en plano O1 son la creación de un nuevo acceso al suroeste mediante una glorieta, la regularización y adaptación de 2 fondos de saco en el extremo noroeste de la colonia, la eliminación de un fondo de saco



en la C/ Batalla del Ebro dando continuidad a esta y la habilitación de un espacio de maniobra suficiente en donde no sea posible la ejecución de un fondo de saco.

Se observa que los viales ya ejecutados tienen un ancho de 3 m., en la medida de lo posible, deberían de cumplirse los requisitos fijados en el CTE DB-SI 5:

- Anchura mínima libre $\geq 3,50$ m.
- Altura mínima libre o gálibo $\geq 4,50$ m.
- Capacidad portante del vial 20 N/m².

En giros e intersecciones de viales los radios de giro de los vehículos de emergencias indicados en CTE tendrán mínimos entre 5.30m. y 12.50 m. con una anchura libre para circulación de 7.20 m.

Los fondos de saco previstos con un R=7,5 m. dimensión que se considera suficiente. En el punto 3.4.3. de la memoria dice que “donde no sea posible la ejecución de fondo de saco que permita el giro sin maniobrar, se prevé practicar un hueco suficiente en el muro perimetral, con puerta de seguridad, que permita entrada y salida de coche de bomberos”. Se debe indicar estos puntos y en su caso acotar las dimensiones del hueco del muro perimetral, así como del espacio de maniobra

• **Distribución de Hidrantes, según el CTE DB-SI 4, y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.**

No se hace mención en la memoria, ni existen planos al respecto sobre la existencia y distribución de hidrantes en la urbanización. A este respecto y, dado que entre los objetivos de la modificación está el de intervenir y mejorar las infraestructuras existentes, se recuerda que según el CTE DB-SI 4 se considera una zona protegida por hidrantes contra incendios cuando la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, sea inferior a 100 m en zonas urbanas; de tal forma que no existan distancias superiores a los 200 metros lineales entre dos hidrantes consecutivos.

Se recuerda que los hidrantes deben de estar ubicados en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos y debidamente señalizados conforme norma UNE 23033.

Además se recomienda tener en cuenta esta instalación en el cálculo de la instalación de abastecimiento de agua, de tal forma que el caudal ininterrumpido mínimo a suministrar por cada boca de hidrante contra incendios será de 500 l/min y que tendrá una presión mínima de 1 bar (100 kPa) en la boca de salida.

• **Influencia de Terreno Forestal, según CTE DB-SI 5.**

Se trata de una urbanización sita en un municipio no incluido en ZAR y tampoco se encuentra afectada por la inmersión o proximidad terrenos calificados de Forestales, ni de proximidad a ellos.





• **Emisión de sugerencias, de carácter diverso e interés general, que se formulan en aplicación de determinadas prescripciones de otras normas o reglamentos.**

Se recomienda una mayor definición de los radios de giro y cotas en las intersecciones de los viales, así como radios máximos y mínimos en las rotondas y fondos de saco.

Es cuanto se informa en,

Las Rozas de Madrid, a fecha de firma

EL JEFE DE SERVICIO
DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Fdo.: Jesús Gómez Sánchez



**INFORME ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID
(08-02-21)**

Ref: 10/051213.9/21

Exp.: 10-UB2-00168.3/2020

SIA: 20/160

INFORME RELATIVO AL DOCUMENTO DENOMINADO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL ACUARTELAMIENTO “PRIMO DE RIVERA” DEL SECTOR 22-A EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCALÁ DE HENARES.

Municipio	Alcalá de Henares
Unidad de Origen	Área de Planificación y Gestión de Residuos
Unidad de Destino	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

Con fecha 4 de noviembre de 2020 (Ref.: 10/476032.9/20) se recibe en la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, el documento denominado Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del acuartelamiento “Primo de Rivera” del Sector 22-A en el término municipal de Alcalá de Henares.

El objeto de esta Modificación Puntual es reconvertir el uso actual del ámbito de la Colonia “Equipamientos Institucionales. Defensa y orden público”, que el PGOU incluye en los terrenos del acuartelamiento, al uso residencial, segregándolo de aquél e integrándolo en la trama urbana. El fin de esta modificación es adaptar las modificaciones urbanísticas que afectan al ámbito de esta Colonia a su situación física y jurídica presente, consolidada por su situación actual.

En la finca en la que se sitúa el Acuartelamiento Militar se levantan tanto las edificaciones de uso militar, ocupando la zona norte y centro, como un ámbito exclusivamente residencial, que se consolida durante la década de los años 50 y principios de los 60, y es destinado a la construcción de viviendas para personal militar y sus familias. Este sector se independiza de las instalaciones militares mediante la construcción de dos muros de contención, el último realizado en los años 80.

El documento presentado incluye el estudio del medio físico y en el Anexo V del documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, el Estudio de Caracterización del Suelo con el Estudio Histórico basado en las fotografías aéreas de 1945-1946 y 1956-1957, 1961-67, 1975, 1980, 1991, 2020.

Para completar estas fotografías se utiliza planimetría de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, con la ocupación del suelo de los años 1956, 1975, 1980, 2001, 2006 y 2017, incluyendo los usos generales desde 2001.

En las fotografías se aprecia el desarrollo del ámbito residencial desde 1956, consolidándose este uso con los años. La construcción del segundo muro de contención del ámbito mencionado, establece la separación de la zona residencial de la estrictamente militar, no apreciándose modificaciones sustanciales hasta el día de hoy. De hecho, se indica en el documento presentado “que no hay evidencias de que se hayan dado actividades históricas que hayan podido ocasionar algún evento de contaminación en el suelo, no habiéndose producido tampoco cambios de uso del suelo, excepto el del proceso urbanizador que se ha llevado en la zona”.

Asimismo, el documento recoge que se gira visita al emplazamiento para detectar posibles indicios de contaminación, concluyéndose que desde 1956 los terrenos han sido ocupados por actividades residenciales y siempre bajo este uso, por lo que no se detecta que haya existido ninguna actividad potencialmente contaminante en la zona de estudio ni indicio alguno de contaminación.

Por lo tanto, no se establecen condiciones al desarrollo urbanístico, únicamente, con carácter general, deberá incluirse en el articulado del documento normativo el siguiente texto: en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Madrid, a 8 de febrero de 2021

JEFE DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
Y GESTIÓN DE RESIDUOS

TÉCNICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
Y GESTIÓN DE RESIDUOS

INFORME CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO (01-02-21)



O F I C I O

S/REF: D.10/081145.5/20
E.10-UB2-168.3/2020
CIA: 00/100
N/REF: EIA-0371/2020

ASUNTO: **INFORME**

1S0002324529



INFORME

SOBRE SUGERENCIAS RELATIVAS AL IMPACTO AMBIENTAL DERIVADO DEL PROYECTO DE "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL AMBITO DEL ACUARTELAMIENTO <PRIMO DE RIVERA> DEL SECTOR 22-A EN EL T.M. DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

Se ha recibido en esta Unidad traslado del escrito del COMUNIDAD DE MADRID - CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORD. DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD - D.G. DE SOSTENIBILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO, con registro de entrada nº O00002136e2000034814, de fecha 16 de noviembre de 2020, por el que se comunica el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y se envía la documentación relativa al proyecto de "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL AMBITO DEL ACUARTELAMIENTO <PRIMO DE RIVERA> DEL SECTOR 22-A en el T.M. de Alcalá de Henares (Madrid) promovido por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares. A estos efectos solicita el envío de sugerencias relativas al impacto ambiental que, a juicio de esta Confederación, pudieran derivarse del proyecto, así como cualquier indicación que estime beneficiosa para una mayor protección y defensa del medio ambiente.

Antecedentes

En esta Confederación Hidrográfica del Tajo obran los siguientes expedientes relacionados con el proyecto cuyas sugerencias relativas al impacto ambiental se realiza:

- IPL-0021/2014. Mediante oficio de fecha 11 de mayo de 2015, se emite por parte de este Organismo informe favorable de planeamiento en relación a Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, Sector 22A en el término municipal de Alcalá de Henares.

A la comunicación que da lugar a la apertura del expediente se adjunta la documentación de la Modificación Puntual del PGOU Alcalá de Henares en el ámbito de la Colonia de viviendas militares, dentro del Sector 22 de suelo urbano en el acuartelamiento "Primo de Rivera" compuesta de Memoria informativa, Memoria de ordenación, Planos y Documento Ambiental Estratégico de octubre de 2020.

En la actualidad, el planeamiento urbanístico vigente en Alcalá de Henares es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de junio de 1991 y publicado en el BOCM con fecha 18 de julio de 1991 y en el BOE con fecha 14 de agosto de 1991.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

La Jefa de Servicio de Estudios Medioambientales - Arenillas Girola Lidia, firmado el 01/02/2021
La Comisaria Adjunta - Vicente Rangel Ana Isabel, firmado el 01/02/2021

CSV: **MA009146955DA1B7C0683F16891612163968**

Verificación en <https://sede.miteco.gob.es>

Avda. de Portugal, 81
28071 Madrid
Tel.: 91-5350500
Fax: 91-4700304



Figura 1. *Ámbito de la Modificación puntual sobre ortofoto PNOA de máxima actualidad (Fuente: SIT Tajo)*

El objeto de la Modificación Puntual es adaptar las determinaciones urbanísticas que afectan al ámbito de la colonia de viviendas militares, integrantes en el Acuartelamiento Primo de Rivera, de manera que su tratamiento urbanístico coincida con su régimen jurídico, establecido para las viviendas militares en la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas.

De esta manera se tramita la presente Modificación Puntual con el objetivo de reconvertir el uso actual del ámbito de la Colonia "Equipamientos Institucionales. Defensa y orden público" al uso residencial compatible con el PGOU segregándolo e integrándolo en la trama urbana del resto del municipio teniendo la calificación de Suelo Urbano Consolidado.

La Modificación Puntual propone básicamente un cambio de uso y la necesidad de asignar un índice de edificabilidad al nuevo ámbito de la Colonia de viviendas en una superficie de 6,44 ha.

Asimismo, la Modificación plantea las siguientes actuaciones:

- Mantener las alineaciones exteriores
- Nuevo acceso a la colonia por el suroeste.
- Regularizar y adaptar los fondos de saco.
- Delimitar y regularizar las parcelas para dotaciones públicas.



Figura 2. Plano de ordenación de usos del ámbito de la Modificación Puntual (Fuente: documentación aportada)

Al respecto de lo expuesto se hacen las siguientes indicaciones en el ámbito de las competencias de esta Confederación:

En relación al abastecimiento, el término municipal de Alcalá de Henares es miembro de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe y el suministro de abastecimiento es realizado por la citada entidad.

La Mancomunidad de Aguas del Sorbe es titular de un aprovechamiento de aguas con destino a abastecimiento de los municipios mancomunados, con un caudal otorgado de 1300l/s, del río Sorbe (embalse de Beleña). Sección A del Libro de Registro de Aguas, inscripción 5041, Tomo 51, Hoja 4.

El abastecimiento de agua del Sector se produce desde un punto situado en el acceso principal a la colonia sobre la avenida Meco y no se prevén incrementos de consumo con la Modificación Puntual.

Analizada la documentación aportada, así como la cartografía oficial y la fotografía aérea disponible, se comprueba que la Modificación Puntual no supone afección directa a cauces de dominio público hidráulico o zonas asociadas, por lo que no es necesario obtener autorización de este Organismo.

Por otra parte, revisadas las masas de agua subterráneas, se comprueba que parte del término municipal de Alcalá de Henares se encuentra sobre la masa de agua subterránea denominada "Guadalajara" e identificada con el código ES030MSBT030.006 en el Plan hidrológico de cuenca de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo.

En relación a las redes e infraestructuras de saneamiento, se indica que la red de saneamiento actual es de tipo unitario y se encuentra conectada a la red de saneamiento municipal.

No obstante lo anterior, la presente Modificación Puntual propone la mejora de algunas infraestructuras entre la que se encuentra un cambio de la red de saneamiento para que sea de tipo separativo.



Por lo expuesto anteriormente, en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia de la modificación planteada se recomienda tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier actuación que, de forma directa o indirecta, pudiera afectar al dominio público hidráulico de forma negativa:

- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento.
- Se informa que la red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

Por otro lado, se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones adicionales:

Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrogeológico:

- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

La Jefa de Servicio de Estudios Medioambientales - Arenillas Girola Lidia, firmado el 01/02/2021
La Comisaria Adjunta - Vicente Rangel Ana Isabel, firmado el 01/02/2021

CSV: **MA009146955DA1B7C0683F16891612163968**

Verificación en <https://sede.miteco.gob.es>

INFORME CANAL ISABEL II (01-02-21)

D. Javier Rodríguez Palacios
Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Pza. de Cervantes, 12
28801 Alcalá de Henares (Madrid)

Asunto: Informe al documento de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del acuartelamiento “Primo de Rivera” del Sector 22-A en el término municipal de Alcalá de Henares.

EXP: 2020_EXP_000012198

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A.: 202000111487, por el que se solicita informe al documento de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en el ámbito del acuartelamiento “Primo de Rivera” del Sector 22-A, con fecha de aprobación por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares en sesión celebrada el 15 de septiembre de 2020, se informa lo siguiente:

Documentación recibida:

En papel:

- *Documento de Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en el ámbito del acuartelamiento “Primo de Rivera” del Sector 22-A, de fecha 28 de octubre de 2020.*

En soporte digital (CD)

- *Documento de la Modificación Puntual del PGOU Alcalá de Henares en el ámbito de la colonia de viviendas militares, dentro del Sector 22-A de suelo urbano: acuartelamiento “Primo de Rivera”, de fecha junio de 2020:*
 - o I. Memoria Informativa y Planos de Información.
 - o II. Documentación Normativa – 1 (Memoria de Ordenación, Normas Urbanísticas, Ficha del Área Homogénea y Anexos)
 - o II. Documentación Normativa – 2 (Planos de Ordenación)
- *Documento Ambiental Estratégico para la Modificación Puntual PGOU en el ámbito de la Colonia Militar de viviendas en el Acuartelamiento “Primo de Rivera” en Alcalá de Henares, de fecha julio 2020.*
 - o Memoria General.
 - o Planos.
 - o Anexos I al VI.

Antecedentes:

- *Convenio de Gestión de Infraestructuras de Saneamiento entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares*, de fecha 8 de septiembre de 2004.

Respecto a las competencias de Canal de Isabel II, S.A. en el municipio de Alcalá de Henares:

En la actualidad los servicios de Abastecimiento (Aducción y Distribución) y de Saneamiento (Alcantarillado y Depuración) se prestan de la siguiente forma en el municipio de Alcalá de Henares:

El servicio de Aducción por Aguas de Alcalá, U.T.E.

El servicio de Distribución por Aguas de Alcalá, U.T.E.

El servicio de Alcantarillado por Aguas de Alcalá, U.T.E.

El servicio de Depuración por Canal de Isabel II, S.A.

Por Acuerdo de 14 de junio de 2012, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y al amparo de lo previsto en el artículo 16 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, se autorizó la constitución de la sociedad anónima Canal de Isabel II Gestión, S.A. que tiene por objeto la realización de actividades relacionadas con el abastecimiento de aguas, saneamiento, servicios hidráulicos y obras hidráulicas, de conformidad con la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de Agua en la Comunidad de Madrid, de forma que es Canal de Isabel II Gestión, S.A. (en adelante, Canal de Isabel II, S.A. según la denominación aprobada el 5 de julio de 2017) la empresa competente para la gestión del servicio hídrico integral encomendado, de conformidad con el citado Acuerdo de Consejo de Gobierno, lo que incluye la prestación de los servicios de abastecimiento, saneamiento y reutilización de agua que, por cualquier título, correspondan a Canal de Isabel II.

Por todo ello, corresponde a Canal de Isabel II, S.A. emitir el presente informe.

Respecto al alcance de la Modificación Puntual:

Según la documentación recibida, la presente Modificación Puntual que se informa, afecta a la Colonia de viviendas militares situada en el interior de los terrenos del Acuartelamiento “Primo de Rivera” pertenecientes al Sector 22-A de Suelo Urbano Consolidado del PGOU de Alcalá de Henares.

La Modificación Puntual tiene por objeto cambiar la calificación del uso actual del ámbito de la Colonia, “*Equipamientos Institucionales. Defensa y orden público*”, el característico del ámbito al que pertenece, al uso global *Residencial*, admitido por el PGOU.

La Modificación Puntual mantiene las condiciones urbanísticas de la Colonia en cuanto a su estructura parcelaria, ordenación pormenorizada, edificabilidad residencial, ocupación, tipología edificatoria o número de viviendas, sin modificación de lo ya existente, salvo alguna actuación de alcance muy limitado, de modo que:

- Mantiene la edificabilidad residencial existente, concretada en 10.653,18 m², para un número máximo de parcelas para viviendas unifamiliares igual a 96.
- Produce un incremento de 200,5 m² de superficie edificable que se destinarán a usos dotacionales de equipamiento público.

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

En la actualidad, el municipio de Alcalá de Henares se abastece con recursos procedentes de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, no teniendo suscrito con Canal de Isabel II ningún Convenio de gestión del servicio de distribución. Corresponde por tanto al Ayuntamiento de Alcalá de Henares garantizar el incremento de abastecimiento de agua para consumo humano que plantea la Modificación Puntual.

Respecto a la depuración de las aguas residuales y a la conexión a la red de saneamiento:

La Modificación Puntual tendrá que cumplir con la Resolución correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, que emita el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad. Aun así, se informa lo siguiente:

En la actualidad, el municipio de Alcalá de Henares depura sus aguas residuales en el Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”, compuesto por dos estaciones depuradoras denominadas EDAR Alcalá Este y EDAR Alcalá Oeste conectadas entre sí mediante un emisario de interconexión. Ambas depuradoras están gestionadas por Canal de Isabel II, S.A.

Con los datos contenidos en la documentación presentada, y atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento (2020) de Canal de Isabel II, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado por el ámbito objeto de la presente Modificación Puntual será de 82,3 m³/día (0,95 l/s). El incremento total de vertido de aguas residuales es de 1,4 m³/día, que podrá ser tratado en el actual Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”.

Al ser la red de alcantarillado de titularidad y gestión municipal en el municipio de Alcalá de Henares, deberá ser el Ayuntamiento quien autorice las conexiones a la misma y garantice que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación del incremento del vertido generado por la Modificación.

Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, el promotor de la actuación se podrá poner en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: promotores@canal.madrid

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Pascual Fernández Martínez
Consejero delegado

EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

INFORME MANCOMUNIDAD AGUAS DEL SORBE (15-04-21)

INFORME

Asunto: Modificación puntual del Plan General de Alcalá de Henares: Sector 22A
"Acuartelamiento Primo de Rivera"

En relación con el escrito remitido por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, por el que se solicita la emisión de nuevo informe sobre el nuevo documento de Modificación puntual del P.G.O.U. en el ámbito del acuartelamiento "Primo de Rivera", Sector 22A, que está constituido por un texto refundido comprensivo de las modificaciones requeridas de subsanación de deficiencias detectadas por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 18 de febrero de 2019, se informa lo siguiente:

De acuerdo con el contenido de la documentación remitida, el documento contempla esencialmente las siguientes modificaciones:

- La actuación urbanística como actuación de dotación, no de urbanización.
- El cambio de categoría de suelo urbano, de no consolidado a consolidado.
- El cambio de unidad de ejecución a área homogénea coincidente con el ámbito de la colonia.
- El cambio de régimen compensatorio del art. 67.2 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid, sobre compensaciones por desafectación de suelo con destino público, considerando sólo el aumento de edificabilidad y la cesión del 10% de la edificación del ámbito y las dotaciones locales conforme con lo previsto en el art. 36.6 de la L.S.M.

Expuesto lo anterior, se informa que la modificación planteada no afecta a los intereses gestionados por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, puesto que:

- En cuanto a los caudales demandados como consecuencia de la modificación, no parece que exista modificación en la demanda, ni se encuentra en el documento alusión alguna al respecto.
- No existen en el ámbito de actuación del sector, infraestructuras gestionadas por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, por lo que no se produce afección alguna a este respecto.

Documento firmado digitalmente
Fecha y firma al margen

INFORME DE LA D.G. DE PATRIMONIO CULTURAL (19-04-22)

**Comunidad de Madrid**

TIPO: Informe sectorial

ASUNTO: Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito de la Colonia de viviendas militares del Sector 22-A de suelo Urbano "Acuartelamiento Primo de Rivera". Documento de Aprobación definitiva

MUNICIPIO: ALCALÁ DE HENARES

INTERESADO: Ayuntamiento de Alcalá de Henares

Con fecha 14 de marzo de 2022 tiene entrada en la Dirección General de Patrimonio Cultural, Oficio del Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el que se remite el documento para la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito de la Colonia de viviendas militares del Sector 22-A de suelo Urbano "Acuartelamiento Primo de Rivera", para la emisión de Informe a los efectos de lo dispuesto en el Art. 16.3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Examinada la documentación presentada y la información obrante en esta Dirección General, **se informa lo siguiente:**

En el ámbito de la Modificación Puntual. Colonia de viviendas militares del Sector 22-A de Suelo urbano, no hay ningún bien recogido en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, ni hay constancia de la existencia de otros bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, por lo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, **SE INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito de la Colonia de viviendas militares del Sector 22-A de suelo urbano "Acuartelamiento Primo de Rivera".

No obstante, se recuerda que en el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

Por otro lado, si en el desarrollo del ámbito se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos en el ámbito del Plan Especial, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.

En Madrid, a la fecha de la firma

La Jefa del Área de Protección

Vº Bº,
El Subdirector General
de Patrimonio Histórico

Fdo.: Isabel Baquedano Beltrán

Fdo.: Lucas García Guirao

Vº Bº,
La Directora General de Patrimonio Cultural

Fdo.: Elena Hernando Gonzalo

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES



INFORME DE LA D.G. DE TELECOMUNICACIONES (13-05-22)



INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 35.2 DE LA LEY 9/2014, DE 9 DE MAYO DE 2014, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE VIVIENDAS MILITARES, DENTRO DEL SECTOR 22-A DE SUELO URBANO "ACUARTELAMIENTO PRIMO DE RIVERA". (MADRID).

Con fecha 16/03/2022, se ha recibido la documentación suministrada por la Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Proyectos del AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES, de fecha 16/03/2022 y número de registro de salida 6192, mediante la que solicita la emisión por parte de esta Dirección General del informe preceptivo en materia de comunicaciones electrónicas, en relación con la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE VIVIENDAS MILITARES, DENTRO DEL SECTOR 22-A DE SUELO URBANO "ACUARTELAMIENTO PRIMO DE RIVERA". (MADRID).

En atención a lo solicitado, esta Dirección General, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, emite el siguiente informe.

1) OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

No se han detectado observaciones referentes a las faltas de alineamiento respecto a la legislación vigente en el instrumento de planificación urbanística sometido a informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

2) CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1.21ª y la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

Además, y a efectos del artículo 35.2 de la Ley 9/2014, hay que indicar que actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:





- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014, de 9 de mayo.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por este Ministerio, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.





Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1 de la mencionada Ley, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso, reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

c) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada a este Ministerio el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública





competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.

d) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 34.3, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial
- Para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas
- Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- Ni imponer soluciones tecnológicas concretas,
- Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.





En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

e) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

Para afrontar la imposición de obligaciones en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, es preciso distinguir los siguientes casos:

- 1) La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y
- 2) El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.

En el primer caso, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- Que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- Que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.
- Que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- Que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- Las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, son las siguientes:

- Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente” (art. 3.1).





- Las licencias que autorizan “*los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios*” incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art. 3.2).
- Las licencias para “*la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*” (art. 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro-células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían:
 - * Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos).
 - * Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artística.
- Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental...etc.).

En el segundo caso, para la instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior (es decir, con superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos), el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, establece que no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.





En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición final tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, la administración responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tener en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

f) **Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.**

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que





puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, nº6 – 28004 Madrid o en su página web: <http://www.une.org>

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos.

- UNE 133100-2:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes.

- UNE 133100-3:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de





obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV).

- UNE 133100-5:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Hay que tener en cuenta que estas normas son aplicables a la infraestructura que sirve de soporte a las redes de telecomunicaciones y, por tanto, no incluye los portadores, equipos o sus elementos asociados, que componen dichas redes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

g) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de





aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

h) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

i) Adaptación de normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

La disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley.

Se recuerda a tal efecto que dicho plazo ha vencido y que, por tanto, cualquier instrumento urbanístico de su competencia que no esté alineado con la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones debe ser adaptado a la misma. Mientras no se produzca dicha adaptación, cualquier disposición contenida en la normativa e instrumentos de planificación territorial o urbanística que sea contraria a la mencionada Ley, no es de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017 del 22 de mayo de 2017.





j) Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, transpone la Directiva 2014/61/UE, de mismo nombre y desarrolla los artículos 35 a 38 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, introduciendo medidas para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, mediante:

- El establecimiento de derechos de acceso a infraestructuras físicas existentes susceptibles de alojar redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
- La coordinación de obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.
- La publicación de información sobre procedimientos para la concesión de permisos o licencias relacionados con las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes de comunicaciones.

Estas medidas van dirigidas a favorecer el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y poder ofrecer a los usuarios servicios más innovadores, de mayor calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, facilitando a los operadores la instalación y explotación de las mismas.

En el caso particular de Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que, en el ámbito de sus competencias, sean responsables de la concesión de licencias u otros permisos para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, deberán publicar en una página web toda la información pertinente relativa a la mencionada concesión de permisos o licencias relacionados con el despliegue de elementos de redes de comunicaciones electrónicas. Además, deben comunicar la dirección concreta de dicha página web al Punto de Información Único de esta Secretaría de Estado, a través del siguiente enlace:

<https://sedeaplicaciones.minetur.gob.es/piu/UI/Acceso/Permisos.aspx>

Las medidas se entenderán sin perjuicio de las obligaciones que puedan imponerse en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, a operadores con poder significativo en el mercado y en el artículo 32 de dicha ley en relación con la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública y privada.





MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

3) CONCLUSIONES.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se emite **informe favorable** en relación con la adecuación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE VIVIENDAS MILITARES, DENTRO DEL SECTOR 22-A DE SUELO URBANO "ACUARTELAMIENTO PRIMO DE RIVERA", (MADRID), a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

4) EFFECTOS DEL PRESENTE INFORME.

El presente informe se emite únicamente a los efectos de lo previsto en los artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

El Director General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual (P.D. Pedro Luis Alonso Manjón, Subdirector General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, según Resolución de 26 de noviembre de 2021 (BOE 22/12/2021)). Firmado electrónicamente.

Pág. 12

Nº de Expediente: URB00167/22

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 11883612-57524915YBIRQII1PUTP Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>
Documento electrónico, página 12 de 12.

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

8 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se presenta Documento Ambiental Estratégico en volumen independiente.

9 ANEXOS AL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se presentan los Anexos Documento Ambiental Estratégico en volumen independiente.

10 RESUMEN EJECUTIVO

Se incorpora en la presente modificación un Resumen Ejecutivo de acuerdo a lo establecido en el artº 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como el artº 56bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

10.1 OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación puntual del Plan General es la Colonia de viviendas militares del Acuartelamiento “Primo de Rivera”, cuyo fin es adaptar las determinaciones urbanísticas que afectan al ámbito de esta Colonia de viviendas militares, que el Plan incluye en el interior de los terrenos del Acuartelamiento “Primo de Rivera” –sector 22A- de suelo urbano en el PGOU-, a su situación física y jurídica presente, consolidada por su propia situación con relación al resto del Acuartelamiento, haciendo concurrir el planeamiento general con su régimen jurídico establecido para las viviendas militares en la *Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas*.

De acuerdo a la *Orden Ministerial Comunicada nº 185 de 6 de Septiembre de 2001, por la que determinadas viviendas militares se declaran no enajenables*, las viviendas de la colonia son susceptibles de enajenación al no encontrarse incluidas dentro del listado de viviendas no enajenables.

10.2 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

Para proceder por tanto a esta enajenación es imprescindible tramitar esta modificación puntual, en los términos en que más adelante se explicitan, con el objetivo de reconvertir el uso actual del ámbito de la Colonia, “Equipamientos Institucionales. Defensa y orden público” -el característico del ámbito al que pertenece-, al uso residencial, admitido aquí al considerarlo compatible por el Plan, segregándolo de aquel e integrarlo en la trama urbana a la que, en definitiva, pertenece.

Esta modificación supone una actuación de dotación de acuerdo con el artº 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, lo que supone la asunción de los deberes establecidos en el artº 18, que de manera resumida son los siguientes:

- En relación a entrega de suelo correspondiente al incremento de la edificabilidad (art. 18.2.a, TRLS2015) se concreta en el 10% de la edificabilidad señalada; es decir, suelo donde materializar 1.065,32 m² de superficie edificable.
- En relación a la entrega de suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción (art. 18.2.b, TRLS2015, en concurrencia con el art. 67.2 LSCM), se adoptan aquí los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la citada Ley, a los que debe aproximarse lo más posible y que la realidad urbanística de la nueva área homogénea permite, en cuanto que “La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos” (art. 36.6.a)).

- El INVIED deberá ejecutar las correspondientes obras de mejora de la urbanización, con las condiciones establecidas en el presente documento, sufragando a su cargo los costes de las mismas.
- Realojo de los vecinos afectados por la presente actuación de transformación urbanística de acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

10.3 PLANOS

La delimitación del ámbito de actuación queda definida en el Plano I-1